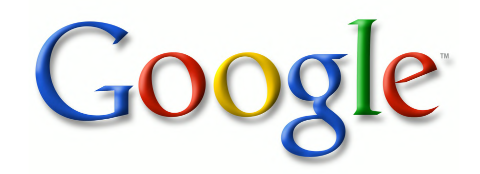
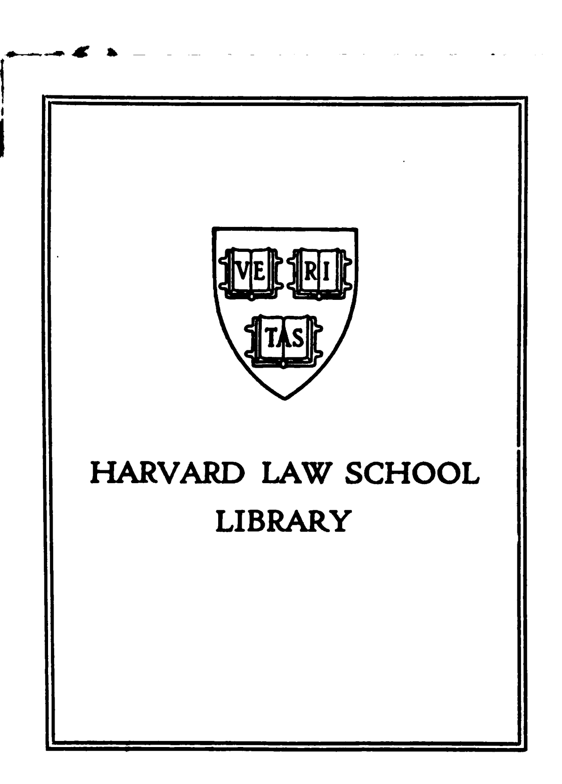



VE
RI
TAS
HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY

АРЕНДА
ЗЕМЕЛЬНЫХЪ ИМУЩЕСТВЪ.

ОПЫТЪ ПОСОБІЯ КЪ ЗАКЛЮЧЕНІЮ АРЕНДНЫХЪ ДОГОВОРОВЪ.

СЪ ПРИЛОЖЕНІЕМЪ:

1. Проекта образцоваго арендыаго контракта.
2. Текста узаконеній о наймѣ имуществъ, дѣйствующихъ въ губерніяхъ, какъ по общему учрежденію управляемыхъ, такъ и въ Привислянскихъ и Прибалтійскихъ.

СОЧИНЕНІЕ

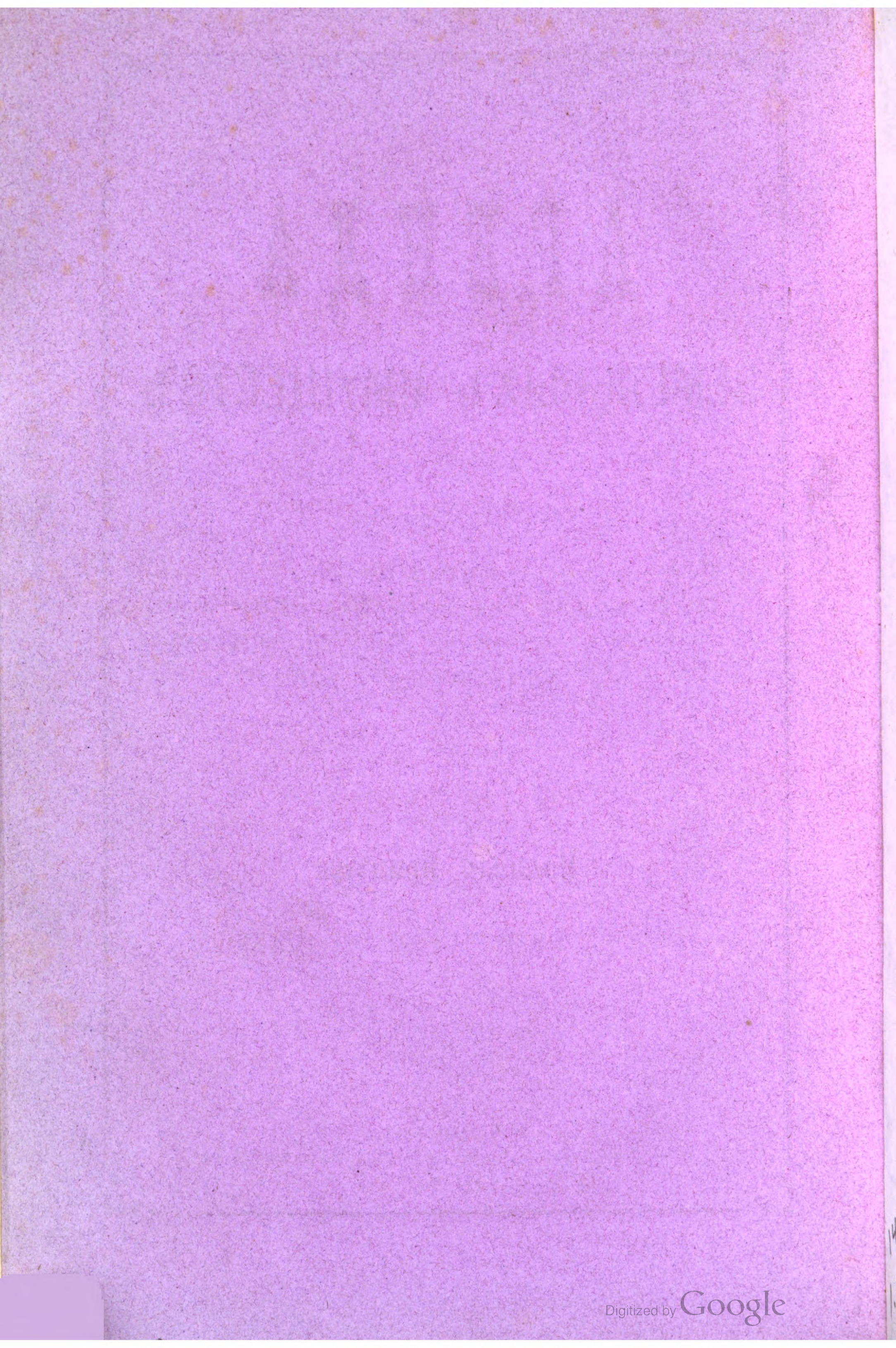
Николая Принтца,

Предсѣдателя Департамента Харьковской Судебной Палаты.

ХАРЬКОВЪ.

Типографія М. Зильберберга, Рыбная ул. д. Коновалова № 7-й.

1874.



АРЕНДА

ЗЕМЕЛЬНЫХЪ ИМУЩЕСТВЪ.

ОПЫТЪ ПОСОБІЯ КЪ ЗАКЛЮЧЕНІЮ АРЕНДНЫХЪ ДОГОВОРОВЪ.

СЪ ПРИЛОЖЕНІЕМЪ:

1. ПРОЕКТА ОБРАЗЦОВАГО АРЕНДНАГО КОНТРАКТА,
2. ТЕКСТА УЗАКОНЕНІЙ О НАЙМѢ ИМУЩЕСТВЪ, ДѢЙСТВУЮЩИХЪ ВЪ ГУБЕРНІЯХЪ, КАКЪ ПО ОБЩЕМУ УЧРЕЖДЕНІЮ УПРАВЛЯЕМЫХЪ, ТАКЪ И ВЪ ПРИВИСЛЯНСКИХЪ И ПРИБАЛТІЙСКИХЪ.

СОЧИНЕНІЕ

Николая Принтца.

Предсѣдателя Департамента Харьковской Судебной Палаты.

ХАРЬКОВЪ.
Типографія М. Зильберберга, Рыбная ул. д. Коновалова № 7-й.
1874.

Дозволено цензурою. Кіевъ, 20 Апрѣля 1874 года.

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Стр.

Предисловіе . . . . I.
Литтература . . . . V.
Вступленіе . . . . 1.

ОТДѢЛЪ I.

Главнѣйшія предварительныя свѣдѣнія, которыя слѣдуетъ имѣть въ виду при заключеніи договоровъ имущественнаго найма.

ГЛАВА I-я.

О лицахъ, могущихъ заключать договоры имущественнаго найма . . . . 3.
Общія условія правоспособности . . . . 4.
Особыя условія правоспособности по отношенію извѣстнаго имущества . . . . 5.

ГЛАВА II-я.

Объ общихъ условіяхъ дѣйствительности договоровъ. 12.

ОТДѢЛЪ II.

Существенныя условія каждаго договора найма недвижимыхъ имуществъ.

ГЛАВА I-я.

Предметъ найма въ договорахъ аренды недвижимыхъ земельныхъ имуществъ . . . . 16.

	Стр.
Необходимость описанія имѣнія	18.
Предметы, которые должны войти въ описаніе . .	19.
Свѣдѣнія, которыя должны быть изложены въ описаніи .	22.
Предѣлы, въ которыхъ можетъ быть уступлено арендатору право пользованія	27.

ГЛАВА II.

Срокъ найма	35.
Законныя постановленія о срокахъ найма недвижимыхъ имуществъ	35.
Общеупотребительные сроки найма земельныхъ имуществъ .	37.
Удобнѣйшій срокъ найма при настоящихъ сельско-хозяйственныхъ условіяхъ	38.
Предпочтительное время года для начала и окончанія аренднаго срока	40.
Обязательность договоровъ найма до положеннаго въ нихъ срока	44.
Обстоятельства, могущія вліять на прекращеніе договора аренды до назначеннаго въ немъ срока	45.
1. Смерть одной изъ договорившихся сторонъ . .	45.
2. Продажа имѣнія, состоящаго въ арендѣ . . .	53.
3. Отчужденіе по судебному рѣшенію арендуемаго имѣнія въ пользу третьяго лица	62.
4. Отчужденіе на общественныя и государственныя надобности	63.
5. Размежеваніе	66.
6. Истребленіе или поврежденіе физическимъ или народнымъ бѣдствіемъ	67
7. Неисполненіе условій договора	69.
8. Объявленіе арендатора несостоятельнымъ должникомъ	70.
9. Осужденіе арендатора къ лишенію свободы, или къ другому болѣе тяжкому наказанію	72.
10. Обнаруживавшаяся, въ теченіи дѣйствія договора, для здоровья и жизни арендатора опасность мѣстности, въ которой лежитъ нанятое имущество . .	73.
Послѣдствія заключенія договора на срокъ болѣе продолжительный, чѣмъ опредѣлено въ законѣ	75.

Стр.

Недѣйствительность условія о возобновленіи договора по истеченіи срока на новый срокъ . . . . 76.
Продолженіе аренды послѣ срока безъ заключенія новаго контракта . . . . 77.

ГЛАВА III-я.

Цѣна найма . . . . 78.
Виды цѣны найма: . . . . 78.
а) Денежная арендная плата . . . . . 79.
б) Плата натурою . . . . 81.
в) Плата трудомъ . . . . 81.
г) Дополнительные платежи. . . . . . 83.
Время платежа аренды . . . . . . 84.
Мѣсто платежа . . . . 86.
Наемъ изъ выстройки . . . . 91.

ОТДѢЛЪ III.

Произвольныя условія, вносимыя въ договоръ найма земельныхъ имуществъ.

ГЛАВА I-я.

Права и обязанности хозяина и арендатора въ отношеніи отданнаго въ аренду имѣнія . . . . . 94.
Пространство пользованія . . . . 94.
Опредѣленіе общей цѣли найма и употребленія нанятаго имущества . . . . 96.
Ближайшее изъясненіе условій пользованія: . . . . 97.
1. Недвижимыми частями имѣнія: . . . . 97.
а) Строеніями . . . . 97.
Ремонтъ построекъ . . . . . . 99.
Возобновленія старыхъ и возведенія новыхъ строеній . . . . 104.
б) Земельными угодьями . . . . . . 107.
в) Садами и огородами . . . . . . 107.
г) Полевыми угодьями . . . . . . 109.

Стр.

д) Лугами, выгонами и усадебными землями . . . 120.
е) Лѣсами и кустарниками . . . 122.
ж) Дорогами . . . 123.
з) Водами . . . 123.
и) Сооруженіями и устройствами въ усадьбѣ, въ садахъ и на прочемъ пространствѣ имѣнія . . . 124.
2. Мертвымъ и живымъ инвентаремъ . . . 125.
3. Оброчными статьями . . . 128.
4. Правами и обязанностями имѣнія . . . 129.
Остальныя права и обязанности сторонъ: . . . 131.
1. Въ отношеніи частей имѣнія, оставленныхъ за собою хозяиномъ . . . 133.
2. На случай измѣненія состава имѣнія въ теченіи арендного срока . . . 135.
3. При наступленіи чрезвычайныхъ обстоятельствъ: . 138.
а) Отъ дѣйствія огня . . . 138.
б) При бѣдствіяхъ отъ воды . . . 141.
в) На время войны и гражданскихъ смутъ . . . 142.
Личныя отношенія сторонъ: . . . 143.
по представительству въ дѣлахъ по имѣнію . . . 144.
по отношенію къ нанятымъ арендаторомъ въ услуги людямъ . . . 144.
при пребываніи хозяина въ имѣніи . . . 145.
порядокъ сношеній . . . 146.

ГЛАВА II-я.

Сдача и обратный пріемъ имѣнія . . . 147.
Нынѣ употребительныя соглашенія . . . 147.
Время сдачи . . . 152.
Порядокъ сдачи . . . 153.
Порядокъ производства оцѣнки . . . 155.
Условія сдачи отдѣльныхъ предметовъ аренды . . . 156.
а) Построекъ . . . 158.
б) Сооруженій и другихъ устройствъ . . . 159.
в) Полевыхъ и другихъ земельныхъ угодій . . . 159.
г) Хозяйственнаго инвентаря . . . 159.
д) Запасовъ . . . 159.

Стр.
е) Полеваго инвентаря . . . 160.
ж) Плодовыхъ деревьевъ и кустарниковъ . . 161.
з) Оброчныхъ статей . . . . . . 161.
и) Повинностей и страховыхъ премій . . . 162.
і) Правъ и обязанностей имѣнія . . . . 162.
Расчетъ съ служащими . . . . 162.

ГЛАВА III-я.

Объ обезпеченіяхъ исполненія договора аренды . 164.
Виды обезпеченія по нашимъ гражданскимъ законамъ . 164.
Другіе употребительные способы обезпеченія . . . 166.
Примѣненіе разныхъ видовъ обезпеченія къ арендным договорамъ: . . . . 166.
1. Поручительство . . . . 166.
2. Неустойка . . . . 168.
3. Залогъ недвижимости . . . . . 170.
4. Закладъ движимости . . . . . 171.
5. Наложеніе запрещенія . . . . . 173.
6. Воспрещеніе передачи арендаго договора другимъ лицамъ . . . . 174.
7. Опредѣленіе мѣстожительства арендатора и воспрещеніе ему въ той же мѣстности однородныхъ съ арендою занятій . . . . 175.
8. Воспрещеніе арендатору отчужденія нѣкотораго рода произведеній . . . . 176.
9. Право надзора со стороны хозяина . . . 176.
10. Обязанность арендатора вести земельную и племенную книги . . . . 177.
11. Уничтоженіе договора . . . . . 177.
12. Порядокъ разбора споровъ . . . . 184.

ГЛАВА IV-я.

Заключительныя постановленія . . . . . 191.
Распредѣленіе издержекъ заключенія арендаго договора . 191.
Обычная заключительная формула . . . . . 193.

Стр.

ПРИЛОЖЕНІЯ.

Приложеніе 1-е: проэктъ образцоваго аренднаго контракта 195.
Приложеніе 2-е: текстъ узаконеній о наймѣ имуществъ . 239.
I. Выписка изъ свода общихъ законовъ Россійской Имперіи . . . . 239.
II. Выписка изъ собранія гражданскихъ законовъ губерній Царства Польскаго . . . . 249.
III. Выписка изъ свода мѣстныхъ узаконеній губерній Остзейскихъ 269.

Въ настоящее время, можетъ быть, ничто такъ не важно, какъ правильно организованная арендная система.......

(Системы и способы веденія хозяйства стр. 8 въ V приложеніи къ докладу ВЫСОЧАЙШЕ утвержденной коммисіи для изслѣдованія нынпшняго положенія сельскаго хозяйства и сельской производительности въ Россіи.)

Наши законы о наймѣ недвижимыхъ имуществъ весьма кратки и неопредѣленны. Заключая въ себѣ нѣсколько постановленій касательно сроковъ и порядка совершенія договоровъ имущественнаго найма, они почти не вдаются въ регулированіе отношеній хозяина къ нанимателю и обратно. Хорошая сторона этихъ законовъ заключается только въ томъ, что они предоставляютъ полный просторъ волѣ частныхъ лицъ, допуская включать въ договоры найма всякія произвольныя условія, законамъ не противныя, о чемъ кромѣ упоминанія въ 1530 ст., повторяется еще въ 1690 ст. 1-й ч. X т.

Если, такимъ образомъ, въ нашемъ гражданскомъ законодательствѣ не встрѣчается постановленій, достаточно обезнечивающихъ договаривающихся при заключеніи сдѣлокъ относительно отдачи недвижимыхъ имуществъ въ наймы, то, съ другой стороны, имъ не постановлено никакихъ преградъ къ принятію, въ каждомъ единичномъ случаѣ, такихъ мѣръ огражденія своихъ интересовъ, которыя, при данныхъ обстоятельствахъ, представляются имъ наиболѣе цѣлесообразными.

II.

Не смотря на такую широкую свободу, предоставленную частнымъ лицамъ, до сихъ поръ, однако, не выработано надлежащей формы договора найма земельныхъ имуществъ. Хотя мы имѣли въ своихъ рукахъ множество договоровъ этого рода, но не встрѣчали ни одного, который обнималъ бы предметъ во всѣхъ частяхъ и предъусматривалъ бы всѣ необходимыя подробности. Можно съ полною основательностію сказать, что каждый договоръ земельнаго найма составляетъ до настоящаго времени плодъ личной сообразительности договаривающихся сторонъ, безъ всякаго восполненія ея опытностью и знаніемъ другихъ лицъ и безъ принятія въ соображеніе результатовъ, добытыхъ юридическою практикою и сельскохозяйственною наукою.

Фактъ подобнаго рода объясняется отчасти тѣмъ, что эксплуатація земли чрезъ отдачу ея въ наймы составляетъ у насъ почти повсемѣстно новость, выдвинувшуюся впередъ только въ послѣднее десятилѣтіе.

Распространенію этого способа пользованія землею всего болѣе способствовала крестьянская реформа, измѣнившая въ корнѣ прежнія условія землевладѣнія. Новыя отношенія, въ которыя стали крупные и средніе собственники къ сельскому рабочему населенію, недостатокъ знанія для организаціи хозяйства на новыхъ основаніяхъ, отсутствіе нужныхъ для этого капиталовъ заставили помѣщиковъ обратиться къ арендѣ. Съ перваго же времени, охотниковъ къ взятію имѣній въ арендное содержаніе явилось не мало; но большая часть изъ нихъ не представляла, да и не представляетъ до настоящаго времени, ни нравственныхъ, ни матеріальныхъ гарантій. Отсутствіе этихъ послѣднихъ, только и входящихъ въ сферу гражданскаго права, казалось бы, должно было привести землевладѣльцевъ къ крайней осторожности по заключенію сдѣлокъ; но новость дѣла, полное незнакомство съ его юридическою стороною и слишкомъ большая довѣрчивость

имѣютъ до настоящаго времени послѣдствіемъ заключеніе множества такого рода арендныхъ договоровъ, которые ведутъ только къ разстройству имѣній, къ значительнымъ убыткамъ и почти всегда безнадежнымъ процессамъ.

Всѣ эти обстоятельства внушили намъ мысль, что лицамъ, входящимъ въ арендныя сдѣлки, было бы полезно, при заключеніи ихъ, имѣть пособіе, которое поставило бы ихъ въ возможность обнять всѣ стороны предлежащаго имъ дѣла и установить по отношенію къ нимъ обоюдно выгодныя и справедливыя соглашенія.

Настоящимъ изданіемъ мы полагаемъ удовлетворить въ нѣкоторой степени подмѣченной нами потребности. Предназначая нашъ трудъ для этой практической цѣли, мы просимъ отнестись къ нему съ этой точки зрѣнія. Научная разработка договора найма имуществъ выходила изъ предѣловъ нашей задачи.

Въ изложеніи читатели найдутъ нѣсколько довольно пространныхъ извлеченій изъ кассаціонныхъ рѣшеній. Воспроизведеніе ихъ въ подлинныхъ выраженіяхъ Правительствующаго Сената мы, по большей части, предпочли сокращенной передачѣ, изъ опасенія возбудить иначе сомнѣніе касательно истиннаго смысла этихъ рѣшеній и затруднить многихъ отысканіемъ ихъ по сборникамъ, не всегда имѣющимся подъ рукою.

Въ приложеніи мы помѣщаемъ проектъ образцоваго аренднаго договора, при руководствѣ которымъ значительно облегчится выработка, въ каждомъ частномъ случаѣ, подходящихъ условій контракта. Тамъ же мы приводимъ текстъ, какъ общихъ въ Имперіи законовъ о наймѣ имуществъ, такъ и мѣстныхъ, дѣйствующихъ въ Привислянскихъ и Прибалтійскихъ губерніяхъ. Какъ извѣстно, въ Привислянскихъ губерніяхъ примѣняется гражданскій кодексъ Наполеона; а сводъ гражданскихъ законовъ Прибалтійскихъ губерній носитъ, въ значительной степени, отпечатокъ общаго герман-

*

скаго права. Ознакомившись съ этими постановленіями, можно составить себѣ приблизительно вѣрное понятіе о настоящемъ уровнѣ всего вообще законодательства, касающагося найма имуществъ, и узнать тѣ подробности, которыя незатронуты нашимъ сводомъ гражданскихъ законовъ.

ЛИТТЕРАТУРА.

Варадиновъ. Изслѣдованіе объ имущественныхъ или вещественныхъ правахъ по законамъ Русскимъ. С.-Петербургъ 1855 г.

Куницынъ. О силѣ договора найма имуществъ. Журналъ Мин. Юст. за 1861 г. т. IX ч. II стр. 489—592.

Мейеръ. Русское гражданское право. Изданіе Вицына ч. первая. С.-Петербургъ 1868 г. и часть 2-я С.-Петербургъ 1862 г.

Побѣдоносцевъ. Курсъ гражданскаго права, часть 1-я. С.-Петербургъ 1868 г. и часть 2-я С.-Петербургъ 1871 г.

Судебная практика по имущественному найму. Журналъ гражданскаго и торговаго права 1872 г. книжки 1—3.

Пабстъ. Руководство къ сельскому хозяйству въ переводѣ Калинскаго подъ редакціею Совѣтова. С.-Петербургъ 1862—1864 г.

Скворцовъ. Основанія сельскаго хозяйства. Москва 1870 г.

Энгельгардтъ. Химическія основы земледѣлія. Отечественныя записки 1872 г. №№ 2 и 3.

Стебутъ. Сельско-хозяйственныя замѣтки изъ поѣздки въ нѣкоторыя, преимущественно степныя, губерніи Россіи. Журналъ Русское сельское хозяйство 1872 г. т. VIII и IX.

Сборникъ Правительственныхъ распоряженій по водворенію Русскихъ землевладѣльцевъ въ сѣверо-западномъ краѣ. Вильна 1870 г.

Докладъ высочайше утвержденной коммисіи для изслѣдованія нынѣшняго положенія сельскаго хозяйства и сельской производительности въ Россіи. С.-Петербургъ 1873 г.

Koch. Das Recht der Forderungen nach Gemeinem und nach Preussischem Rechte. Berlin 1859, стр. 883 — 998. Mieth- und Pachtkontrakt.

Der Mieth- und Pachtvertrag und das gerichtliche Verfahren bei den hieraus entstehenden Streitigkeiten, von einem praktischen Juristen. Wien 1859.

Förster. Theorie und Praxis des heutigen gemeinen preussischen Privatrechts II Band. Berlin 1866, стр. 174—232. Die Sachenmiethe und Pacht.

Komers. Die landwirthschaftliche Betriebs-Organisation. Prag 1870.

Drechsler. Der landwirthschaftliche Pachtvertrag. Halle 1871.

Teulet, d'Auvilliers et Suplicy les codes Français annotés. Code Napoléon. Paris 1856—1857, стр. 948—1005 du contrat de louage.

Aubry et Rau Cours de droit civil Français d'après l'ouvrage allemand de Zachariae. Paris 1856, tome troisième, стр. 336—390 du contrat de louage.

Mourlon. Répétitions écrites sur le troisième examen du code Napoléon, tome troisième. Paris 1866, стр. 281—337 du contrat de louage.

Marcadé. Explication theorique et pratique du code Napoléon, tome sixième, Paris 1868, стр. 421—610 du contrat de louage.

Léonce de Lavergne. Essai sur l'économie rurale de l'Angleterre, de l'Écosse et de l'Jrlande. Paris 1855.

ВСТУПЛЕНІЕ.

Постановленія нашихъ гражданскихъ законовъ о наймѣ частныхъ имуществъ изложены главнѣйше въ 1691—1708 ст. 1 ч. X т. Ознакомленіе съ ними, какъ мы уже замѣтили въ предисловіи, покажетъ каждому, что они далеко не исчерпываютъ всѣхъ тѣхъ подробностей, какія необходимо знать лицамъ, приступающимъ къ заключенію аренднаго договора. Не давая никакихъ указаній по многимъ существеннымъ вопросамъ, собственно до найма имуществъ относящимся, они, вслѣдствіе изложенія ихъ въ ряду прочихъ гражданскихъ законовъ, въ тоже время предполагаютъ многое уже извѣстнымъ. Такъ, они вовсе не касаются ни правоспособности, ни общихъ условій дѣйствительности договоровъ. Между тѣмъ, и то и другое нужно имѣть въ виду при заключеніи договоровъ имущественнаго найма. Какъ задача настоящаго труда заключается именно въ преподаніи наставленія къ возможно полному составленію подобныхъ договоровъ, въ примѣненіи ихъ къ земельнымъ имуществамъ, то, въ видахъ такой полноты, намъ и кажется основательнымъ начать наше изложеніе съ этихъ двухъ предметовъ. Только послѣ этого можно будетъ приступить къ разъясненію тѣхъ опредѣленій, которыя по закону признаются существенными принадлежностями каждаго договора найма имуществъ, т. е. предмета найма, срока и цѣны,—и затѣмъ заняться произвольными условіями, включать которыя въ эти договоры предоставляется произволу сторонъ.

Въ этомъ порядкѣ наше изложеніе коснется:

1) лицъ, могущихъ по закону заключать договоры имущественнаго найма;

2) общихъ условій дѣйствительности договоровъ;

3) существенныхъ условій каждаго договора найма недвижимыхъ имуществъ, т. е. предмета, срока и цѣны;

4) произвольныхъ условій, подлежащихъ внесенію въ договоры найма земельныхъ имуществъ:

а, правъ и обязанностей хозяина и нанимателя;

б, сдачи и обратнаго пріема имѣнія;

в, обезпеченій исполненія договора.

ОТДѢЛЪ I.

Главнѣйшія предварительныя свѣдѣнія, которыя слѣдуетъ имѣть въ виду при заключеніи договоровъ имущественнаго найма.

ГЛАВА I.

О лицахъ, могущихъ заключать договоры имущественнаго найма.

Въ узаконеніяхъ, касающихся найма имуществъ и отдачи ихъ въ содержаніе, не указаны условія правоспособности лицъ, могущихъ входить въ договоры этого рода. Только въ 1699 ст. 1 ч. X т. содержится спеціальное правило, касающееся евреевъ, которымъ воспрещено отдавать оброчныя статьи и другія хозяйственныя заведенія въ оброчное содержаніе иначе, какъ по формальнымъ контрактамъ; винокуренные же заводы—съ соблюденіемъ правилъ ст. 101, 102 и 233 уст. о пит. сборѣ изд. 1867 г. (т. е. въ мѣстахъ постояннаго жительства евреевъ). Равномѣрно, въ общихъ правилахъ о составленіи, совершеніи и прекращеніи договоровъ, нѣтъ особаго отдѣла, въ которомъ бы опредѣлялась правоспособность лицъ для вступленія въ личные и имущественные договоры. Постановленія эти разбросаны по различнымъ главамъ, и систематическое изложеніе ихъ во всей подробности могло бы быть предметомъ особаго объемистаго труда. Поэтому, въ настоящей монографіи, преслѣдующей иную

цѣль, этотъ предметъ можетъ быть затронутъ только въ общихъ чертахъ, на сколько это необходимо для полноты изложенія.

Общія условія правоспособности.

Подъ гражданскою правоспособностію разумѣется обладаніе извѣстнымъ лицемъ свободою вступать во всякаго рода гражданскія сдѣлки.

Такой свободы лишены: во 1-хъ, недостигшіе опредѣленнаго въ законѣ возраста совершеннолѣтія; во 2-хъ, имѣющіе умственные или физическіе недостатки; въ 3-хъ, лица, утратившіе право распоряженія своимъ имуществомъ, и въ 4-хъ, обвиненные въ извѣстныхъ преступленіяхъ. Такимъ образомъ, неправоспособны:

во 1-хъ, малолѣтніе до достиженія ими семнадцатилѣтняго возраста (217 ст. 1 ч. X т.); лицо ихъ замѣняютъ назначенные надъ ними опекуны;

во 2-хъ, несовершеннолѣтніе, отъ 17 до 21 года, какъ неимѣющіе права давать письменныя обязательства и совершать акты и сдѣлки всякаго рода, безъ согласія попечителей (220 ст. 1 ч. X т.);

въ 3-хъ, безумные, сумасшедшіе, глухонѣмые и нѣмые, съ тѣми исключеніями для лицъ послѣднихъ двухъ категорій, которыя означены въ ст. 381 ч. 1 т. X (всѣ они замѣняются опекунами);

въ 4-хъ, лица надъ коими учреждена опека за расточительность; на основаніи 240 ст. т. XIV уст. о предупрежд. и пресѣченіи преступленій, они равномѣрно замѣняются опекунами по всѣмъ распоряженіямъ, касающимся ихъ имѣнія;

въ 5-хъ, объявленные несостоятельными должниками, которыхъ замѣняетъ конкурсъ (ст. 1931 т. XI уст. торг.), а до его учрежденія,—присяжные попечители (ст. 1900 того же устава);

въ 6-хъ, лица не торговаго званія, надъ коими учреждены посредническія коммисіи, и лица торговаго званія, надъ коими учреждены администраціи; согласно 1041 ст. 2 ч. X т. и 1870 ст. XI т. уст. торг. эти лица, по имущественнымъ ихъ дѣламъ, замѣняются учрежденными по дѣламъ ихъ коммисіями и администраціями;

и въ 7-хъ, лишенные всѣхъ правъ состоянія. На основаніи 28 ст. улож. о нак., все имущество осужденныхъ въ каторжную работу, или ссылку на поселеніе, содня обращенія окончательнаго о томъ приговора къ исполненію, поступаетъ къ его законнымъ наслѣдникамъ точно такъ же, какъ поступило бы вслѣдствіе естественной смерти. Поэтому, лишенные всѣхъ правъ состоянія не имѣютъ права входить въ какія либо гражданскія сдѣлки съ того момента, когда состоявшійся о нихъ приговоръ, по вступленіи его въ законную силу, переданъ въ копіи прокурору. (ст. 941, 945, 948 и 957 уст. уг. суд.).

Всѣ эти лица, какъ лишенныя правоспособности вообще, не могутъ заключать договоры найма недвижимыхъ имуществъ, ни въ качествѣ хозяевъ оныхъ, ни въ качествѣ нанимателей. Сюда же нужно отнести евреевъ въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ имъ воспрещено постоянное мѣстожительство, какъ объ этомъ уже выше упомянуто. (Въ практикѣ Харьковской Судебной Палаты находилось дѣло Кондратьева съ Поляковымъ, въ которомъ заключенный между ними контрактъ на аренду земельнаго имѣнія былъ признанъ ничтожнымъ, именно вслѣдствіе того, что Поляковъ, какъ еврей, внѣ своей осѣдлости, не имѣлъ права арендовать подобное имѣніе).

Особыя условія правоспособности относительно заключенія арендныхъ договоровъ собственно по отношенію извѣстнаго имущества.

Сверхъ обладанія общею правоспособностію, для отдачи

недвижимаго имѣнія въ наймы, необходимо еще находиться въ извѣстныхъ правомѣрныхъ отношеніяхъ къ такому имуществу.

Право отдачи въ наймы недвижимаго имущества принадлежитъ:

а) Каждому собственнику имущества. По принадлежащему ему праву полной собственности, (ст. 420 т. X ч. 1) онъ властенъ отдать свое имущество въ наймы на всякихъ условіяхъ, съ соблюденіемъ только тѣхъ общихъ и мѣстныхъ ограниченій, которыя по сему предмету постановлены въ законѣ. Объ общихъ ограниченіяхъ будетъ говориться въ послѣдующихъ главахъ и преимущественно въ главѣ о срокѣ найма. Мѣстныя же ограниченія установлены для западныхъ губерній по отношенію къ частнымъ и казеннымъ имѣніямъ, пріобрѣтеннымъ лицами не польскаго происхожденія, на основаніи высочайше утвержденнаго 5 Марта 1864 г. положенія о льготахъ, преимуществахъ и денежныхъ ссудахъ при покупкѣ имѣній въ означенныхъ губерніяхъ. Всѣмъ пріобрѣтателямъ такихъ имѣній воспрещено отдавать ихъ въ аренду лицамъ польскаго происхожденія и евреямъ. Этимъ послѣднимъ, однако, позволено быть содержателями состоящихъ при имѣніи корчемъ, мельницъ, свеклосахарныхъ, стеклянныхъ, винокуренныхъ и другихъ заводовъ (ст. 1699 по прод. 1869 г.).

б) Владѣльцамъ заповѣдныхъ имѣній, которымъ, въ силу 486 ст. X т. ч. 1 по прод. 1863 г., предоставлено полное и исключительное право пользоваться не только всѣмъ тѣмъ, что до нихъ составляло доходъ такого имѣнія, но и всѣми другими, изъ какихъ бы то нибыло источниковъ происходящими, доходами, собственными ихъ стараніями изысканными и усиленными, только не въ противность правилъ, постановленныхъ въ положеніяхъ 19 Февраля 1861 г.; слѣдовательно, и правомъ отдачи этихъ имуществъ въ наймы

не далѣе тридцатишестилѣтняго срока, установленнаго 3 п. отдѣла II высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта относительно отчужденія, передачи по наслѣдству, отдачи въ залогъ и въ аренду населенныхъ помѣщичьихъ земель и имѣній.

в) Владѣльцамъ маіоратныхъ имѣній въ западномъ краѣ, но единственно только по отношенію къ запаснымъ землямъ имѣнія, на срокъ не болѣе шести лѣтъ (ст. 504 т. X ч. 1).

г) Пожизненнымъ владѣльцамъ родовыхъ имѣній, завѣщанныхъ однимъ изъ супруговъ другому пережившему супругу. Право это предоставлено имъ по 10 п. прилож. къ ст. 116 т. X ч. 1 по прод. 1863 г., съ тѣмъ, однако: 1), что они могутъ передать другому лицу предоставленное имъ право владѣнія, только въ томъ пространствѣ и съ тѣми ограниченіями, какія въ законѣ, вообще, опредѣлены относительно пожизненнаго владѣнія; 2), срокъ долженъ быть не далѣе того, на который по закону могутъ быть отдаваемы въ арендное содержаніе недвижимыя имѣнія (ст. 1692 и 1693 и пунктъ 3 отд. II высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта 19 Февраля 1861 г.), и 3), арендная за пользованіе передаваемымъ правомъ сумма должна быть уплачиваема арендаторомъ пожизненному владѣльцу за каждый годъ, только по истеченіи онаго. Совершенные на семъ основаніи договоры обязательны и для наслѣдниковъ вотчинника, къ которымъ имѣніе должно перейти послѣ пожизненнаго владѣльца.

д) Всѣмъ прочимъ пожизненнымъ, на основаніи духовныхъ завѣщаній и другихъ актовъ, владѣльцамъ (ст. 1011 и 514 ч. 1 т. X), но только на срокъ, въ теченіи котораго продолжается ихъ право, т. е. по смерть пожизненнаго владѣльца, или до наступленія момента прекращенія правъ временнаго владѣльца, какъ это разъяснено по дѣлу Карастелевой рѣшеніемъ гражд. кассац. д-та Прав. Сената № 275, 1867 года.

Въ этомъ рѣшеніи Правительствующій Сенатъ объяснилъ: «Духовнымъ завѣщаніемъ Покровскаго весьма ясно опредѣлена срочность правъ Анны Покровской на владѣніе домами по ея смерть; на основаніи 514 ст. т. X ч. 1, владѣніе ея болѣе сего срока продолжаться не могло. Со дня ея смерти, установлены права другихъ лицъ—законныхъ наслѣдниковъ завѣщателя, которымъ предоставлены права владѣнія и собственности. Право собственности, по смыслу 420 ст. т. X ч. 1 зак. гр., состоитъ во власти: исключительно и не зависимо отъ лица посторонняго, владѣть, пользоваться и распоряжаться своимъ имуществомъ. Слѣдовательно, признать за Анною Покровскою право распорядиться домами за предѣлы того срока, который съ точностію опредѣленъ въ духовномъ завѣщаніи, посредствомъ уступки правъ своего владѣнія постороннему лицу, по какому бы акту то ни было, послѣ ея смерти, значило бы признать за нею права, ей не принадлежащія, вопреки духовному завѣщанію и въ нарушеніе буквальнаго смысла 420 и 514 ст. т. X ч. 1 зак. гр. Заключеніе, выведенное судебною палатою, что, при назначеніи срока найма, Анна Покровская должна была имѣть въ виду только 1692 ст. т. X ч. 1, не стѣсняясь своею смертію, неправильно, потому, что 1692 ст. запрещаетъ отдавать въ наемъ недвижимыя частныя имущества срокомъ свыше двѣнадцати лѣтъ, но нисколько, не дозволяетъ пожизненнымъ владѣльцамъ уступать свои права на сроки, простирающіеся за предѣлы ихъ жизни. Отъ воли всякаго вступающаго въ договоръ съ пожизненнымъ владѣльцемъ зависитъ опредѣлить срокъ найма, какой пожелаетъ, хотя бы и на 12 лѣтъ, но ни въ какомъ случаѣ вступающій въ договоръ не можетъ предполагать, что онъ пріобрѣтаетъ права свыше тѣхъ, какія принадлежатъ самому пожизненному владѣльцу, слѣдовательно условленный въ договорѣ срокъ обязателенъ только для самаго отдающаго въ наемъ на все время его жизни, но не можетъ быть обязателенъ для наслѣдниковъ завѣщателя. На основаніи 2 п. 1259 ст. т. X ч. 1 обязанность выполнять обязательства по договорамъ съ казною и съ частными лицами переходитъ вмѣстѣ съ имуществомъ и правами къ принявшему наслѣдство, а пожизненное владѣніе не можетъ быть наслѣдственно; оно есть право временное того лица, въ чью пользу установлено, которое съ его смертію прекращается и ни къ кому не переходитъ. Со смертію пожизненнаго владѣльца имущество переходитъ къ наслѣдникамъ вотчинника, какъ наслѣдство, доставшееся отъ сего послѣдняго, а не отъ временнаго владѣльца. Слѣдовательно заключеніе судебной палаты объ обязательности для наслѣдниковъ по завѣщанію протоірея Покровскаго договора Анны Покровской, послѣ которой они въ наслѣдство домовъ не получали, противно смыслу 2 п. 1259 ст. т. X ч. 1 зак. гр. Въ нашемъ законодательствѣ встрѣчается только одинъ случай, изложенный въ 10 п. приложенія къ ст. 116 (прод.) т. X ч. 1, въ которомъ пожизненному владѣльцу дозволяется передавать принадлежащее ему право пожизненнаго владѣнія другому лицу на срокъ, установленный ст. 1692 и 1693 т. X ч. 1 и пункт. 3 отдѣла II высочайше утвержденнаго 19 февраля 1861 г. мнѣнія Государственнаго Совѣта, и договоры, совершенные на семъ основаніи, обязательны для наслѣдниковъ вотчинника; этотъ случай узаконенъ въ особыхъ правилахъ передачи родоваго имѣнія однимъ изъ супруговъ въ пожизненное владѣніе другаго, а

потому постановленіе, содержащееся въ 10 пунк., не можетъ быть распространяемо на всѣхъ пожизненныхъ владѣльцевъ, не подходящихъ подъ исключительныя условія владѣльцевъ, упомянутыхъ въ тѣхъ правилахъ.»

е) Владѣльцамъ городскихъ и казенныхъ земель, отданныхъ подъ хозяйственныя заведенія, которымъ, на основаніи 3 п. 43 ст. уст. город. хоз. и 30 п. 108 ст. уст. о сельск. хоз. т. XII ч. 2, предоставлено право отведенными имъ участками пользоваться всѣми законными способами, съ соблюденіемъ только тѣхъ условій, на основаніи которыхъ они отведены.

ж) Всѣмъ фактическимъ владѣльцамъ, хотя бы имъ и не принадлежало на имущество право собственности. Это право ихъ истекаетъ изъ 531 ст. 1 ч. X т.

з) Всѣмъ временнымъ владѣльцамъ, на сколько переуступка принадлежащихъ имъ правъ другимъ лицамъ не ограничена договорами ихъ съ собственникомъ имущества (ст. 514 т. X ч. 1), но только на срокъ принадлежащаго имъ права пользованія, какъ это разъяснено въ рѣшеніи Правительствующаго Сената № 1124, 1870 г.

и наконецъ, и) Представителямъ лицъ не правоспособныхъ, въ предѣлахъ, предоставленной имъ власти. На семъ основаніи опекуны малолѣтнихъ могутъ отдавать въ наймы принадлежащія опекаемымъ имѣнія до достиженія ими 17 лѣтняго возраста. Отдача на срокъ болѣе продолжительный, согласно 4 п. мнѣнія Государственнаго Совѣта 19 февраля 1861 г., дозволяется не иначе, какъ съ разрѣшенія Правительствующаго Сената; при несоблюденіи этого порядка, договоръ по отношенію къ малолѣтнему, по достиженіи имъ 17 лѣтняго возраста, теряетъ свою силу, оставаясь впрочемъ дѣйствительнымъ для прочихъ правоспособныхъ лицъ, какъ это разъяснилъ Правит. Сенатъ въ рѣшеніи № 642, 1872 г.

Лица первыхъ восьми категорій имѣютъ право отдачи имѣній въ аренду, въ томъ случаѣ, когда имъ принадлежитъ право единственной собственности или пользованія не-

движимымъ имуществомъ. Въ тѣхъ же случаяхъ, когда такое имѣніе составляетъ общую собственность двухъ или нѣсколькихъ лицъ, или когда нѣсколькимъ лицамъ принадлежитъ право общаго имъ пользованія, то и отдача его въ аренду можетъ послѣдовать только по общему всѣхъ согласію, какъ того требуетъ 554 ст. 1 ч. X т.

Право заключенія всѣми вышеозначенными лицами договоровъ имущественнаго найма принадлежитъ имъ во все время владѣнія имуществомъ. Но въ предупрежденіе вредныхъ послѣдствій для третьихъ лицъ, въ тѣхъ случаяхъ, когда имѣніе владѣльца обременено долгами, законъ постановляетъ, что договоры по имѣнію, заключенные владѣльцемъ послѣ полученія имъ повѣстки объ обращеніи взысканій на отданное въ аренду имѣніе, могутъ быть уничтожены судомъ по просьбѣ взыскателя; а въ случаѣ публичной продажи имѣнія,—по просьбѣ покупщика, если эти договоры клонятся ко вреду того или другаго (1100 ст. уст. гр. суд.). По дѣлу Попоновой Правительствующій Сенатъ, войдя въ обсужденіе вопроса: имѣетъ ли собственникъ состоящаго въ залогѣ имѣнія право отдавать это имѣніе въ аренду на срокъ болѣе продолжительный, чѣмъ означено въ закладной крѣпости, пришелъ къ утвердительному разрѣшенію этого вопроса, но вмѣстѣ съ тѣмъ выразилъ, что залогодержатель имѣетъ право оспаривать предъ судомъ такіе договоры, если они клонятся къ его вреду. По важности этого вопроса, весьма часто возникающаго на практикѣ, приводимъ въ подлинникѣ соображенія, высказанныя Правительствующимъ Сенатомъ, заключавшіяся въ слѣдующемъ:

Право собственности признается (ст. 432) не полнымъ, когда оно силою закона (ст. 433—512, 542) или непринужденною волею собственника (514 и 542 ст.) ограничивается въ пользованіи, владѣніи или распоряженіи имуществомъ. Предѣлы этого ограниченія установляются въ первомъ случаѣ самимъ закономъ; въ послѣднемъ же тѣмъ актомъ, которымъ собственникъ уступилъ постороннему лицу право владѣнія, или пользованія, или распоряженія своимъ имуществомъ. Въ ст. 542 сказано, что право распоряженія (состоящее, по опредѣленію 541 ст.

вовласти отчуждать имущество и отдавать оное въ пользованіе другому) отдѣляется отъ права собственности по закону, когда имущество подвергается запрещенію въ совершеніи купчихъ и закладныхъ крѣпостей, или секвестру въ его управленіи, или опекѣ. Послѣдствіе состоянія имѣнія подъ запрещеніемъ, по смыслу ст. 744, 745, 1380, 1630 ч. 1 т. X и 159 и 169 ст. полож. о нотаріальной части, заключается въ лишеніи собственника права совершать акты объ отчужденіи имѣнія или обремененіи его новымъ залогомъ. Но собственникъ имѣнія, подвергшагося запрещенію, сохраняетъ за собою право владѣть и пользоваться имъ, или передать пользованіе онымъ другому лицу посредствомъ отдачи въ наемъ. Выводъ этотъ подтверждается и содержащимися въ ст. 1691—1704 т. X ч. 1. правилами о наймѣ имуществъ, въ которыхъ не постановлено, что отдавать въ наемъ или арендное содержаніе можно лишь свободное отъ запрещенія имѣніе. Приведенныя въ рѣшеніи Судебной Палаты, ст. 569, 570, 1536, 1554 ч. 1 X т. зак. гр., установляютъ общія, къ договорамъ всякаго рода примѣнимыя начала и не разрѣшаютъ вопроса о предѣлахъ правъ должника въ пользованіи заложеннымъ имѣніемъ. Предметомъ настоящаго дѣла былъ заемъ денегъ, обезпеченный залогомъ земли, слѣдовательно договоръ, предусмотрѣнный ст. 1627—1653 ч. 1 X т. зак. гр. и установляющій для заемщика или залогодателя обязанность уплатить кредитору или залогодержателю всѣ занятые по закладному акту деньги, въ срокъ въ этомъ актѣ назначенный (ст. 1649), а для кредитора или залогодержателя право, въ случаѣ невыкупа заложеннаго имѣнія въ срокъ, получить удовлетвореніе исключительно изъ этаго имѣнія продажею онаго съ публичнаго торга (ст. 1646 ч. 1 и ст. 45 и 70 ч. 2 т. X). На заложенное имѣніе, по совершеніи закладной, налагается запрещеніе (ст. 1647), но нигдѣ въ законахъ не выражено, чтобы запрещеніе это влекло для залогодателя большія тѣхъ ограниченій, какія соединены вообще съ запрещеніемъ, налагаемымъ на имѣніе въ другихъ указанныхъ въ законѣ случаяхъ (ст. 542). Ограничивая залогодателя въ правѣ отчуждать заложенное имѣніе посредствомъ продажи, оно не лишаетъ его права владѣть и пользоваться имъ, слѣдовательно извлекать изъ онаго доходъ посредствомъ найма или отдачи въ арендное содержаніе (541 ст. св. зак. т. X ч. 1 ст. 30 ч. 2 и уст. гр. суд. ст. 1129) не обязываютъ залогодержателя, но представляютъ ему право принять просроченное въ залогѣ имѣніе, впередъ до публичной продажи, въ свое управленіе и пользоваться вмѣсто процентовъ доходами съ имѣнія. Право это кредитора нисколько не стѣсняется существованіемъ арендныхъ по имѣнію договоровъ, хотя бы и заключенныхъ на срокъ, продолжительнѣе назначеннаго въ закладномъ актѣ, потому что, вступая во временное владѣніе заложеннымъ имѣніемъ, кредиторъ не дѣлается чрезъ это собственникомъ имѣнія, но получаетъ только право обращать въ свою пользу приносимые имѣніемъ доходы, а въ числѣ ихъ и арендные платежи. Уст. гражд. суд. дѣлаетъ въ ст. 1099—1100 различіе между договорами по имѣнію, заключенными прежде и послѣ полученія должникомъ повѣстки объ обращеніи взысканія на его недвижимое имѣніе, постановляя, что первые сохраняютъ свою силу до назначеннаго въ нихъ срока, а послѣдніе могутъ быть уничтожены судомъ,

по просьбѣ взыскателя, или въ случаѣ публичной продажи имѣнія, по просьбѣ покупщика, если они клонятся ко вреду того или другаго изъ сихъ лицъ. Но нѣтъ сомнѣнія, что и договоры, заключенные прежде обращенія взысканія по закладной на имѣніе, могутъ быть не добросовѣстные; должникъ можетъ, по стачкѣ съ арендаторомъ, показать въ договорѣ низшую плату за наемъ земли, или получить впередъ наемную плату отъ арендатора во вредъ залогодержателя; имѣетъ ли сей послѣдній право оспаривать передъ судомъ такіе договоры? Вопросъ этотъ разрѣшается т. X ч. 1 ст. 1529, которая признаетъ недѣйствительными (пунк. 2) договоры и обязательства, клонящіеся къ подложному переукрѣпленію имѣнія во избѣжаніе платежа долговъ. Такъ какъ договоръ, заключенный должникомъ съ цѣлью лишить кредитора возможности получить удовлетвореніе изъ заложеннаго имѣнія, чрезъ уменьшеніе цѣнности его или доходности, представляетъ всѣ признаки подложнаго переукрѣпленія имѣнія для избѣжанія платежа долговъ, то крецитор имѣетъ неоспоримое право просить объ уничтоженіи такого недобросовѣстнаго договора на основаніи 2 п. 1529 ст. т. X ч. 1.

ГЛАВА II.

Объ общихъ условіяхъ дѣйствительности договоровъ.

Предмета настоящей главы мы тоже коснемся только поверхностно и сжато, на сколько это безусловно необходимо для соображеній при заключеніи арендныхъ договоровъ.

Первымъ условіемъ дѣйствительности каждаго договора есть свободный произволъ и согласіе договаривающихся сторонъ (ст. 700, 701 и 1528 т. X ч. 1). Свобода произвола и согласія нарушается: «1) принужденіемъ и 2) подлогомъ. Принужденіе бываетъ, когда кто либо, бывъ захваченъ во власть другаго, принуждается къ отчужденію имущества, или ко вступленію въ обязательство насильственно, страхомъ настоящаго или будущаго зла, могущаго постигнуть его лицо или имущество (702 ст. X т. ч. 1.)».

Вторымъ условіемъ представляется—законность цѣли договора. По 1529 ст. 1 ч. X т., «договоръ не дѣйствителенъ и обязательство ничтожно, если побудительная причина къ заключенію онаго есть достиженіе цѣли, закономъ запрещенной, какъ то, когда договоръ клонится: 1), къ расторженію

законнаго супружества; 2), къ подложному переукрѣпленію имѣнія во избѣжаніе платежа долговъ; 3) къ лихоимственнымъ изворотамъ; 4), къ присвоенію частному лицу такого права, котораго онъ, по состоянію своему, имѣть не может; 5), ко вреду государственной казны.»

Третье условіе—облеченіе его въ форму, закономъ установленную. Законъ допускаетъ заключеніе договоровъ имущественнаго найма не только на письмѣ, но и словесно. Когда именно дозволена та и другая форма, а также какія въ нѣкоторыхъ особыхъ случаяхъ требуются еще болѣе строгія формальности—будетъ указано въ дальнѣйшемъ изложеніи.

Четвертое условіе—исчисленіе на русскую серебряную монету и употребленіе россійскихъ мѣръ и вѣса (ст. 97 пол. нотар. части и 1540 т. X ч. 1).

За установленіемъ этихъ четырехъ существенныхъ условій, законъ (ст. 1530 ч. 1 т. X) оставляетъ на волю договаривающихся сторонъ «включать въ договоръ, по обоюдному согласію и по ихъ усмотрѣнію, всякія условія законамъ не противныя, какъ то: условія о срокѣ, о платежѣ, о неустойкѣ, объ обезпеченіяхъ и тому подобныя.»

«Договоры должны быть изъясняемы по точному оныхъ разуму, не уважая побочныхъ обстоятельствъ (1536 ст.). При исполненіи они должны быть изъясняемы по словесному ихъ смыслу (ст. 1538). Если словесный смыслъ представляетъ важныя сомнѣнія, тогда договоры должны быть изъясняемы по намѣренію ихъ и доброй совѣсти, наблюдая при томъ слѣдующее: а), слова двусмысленныя должны быть изъясняемы въ разумѣ наиболѣе сообразномъ существу главнаго предмета въ договорахъ; б), не ставить въ вину, когда въ договорѣ упущено такое слово или выраженіе, которое вообще и обыкновенно въ договорахъ употребляется и которое потому само собою разумѣется; в), когда договоръ, по неясности словеснаго смысла, изъясняется по намѣренію

*

его и по доброй совѣсти, тогда неясныя статьи объясняются по тѣмъ, кои несомнительны, и вообще по разуму всего договора; г), когда выраженія, въ договорѣ помѣщенныя, неопредѣляютъ предмета во всѣхъ его частяхъ съ точностію, тогда принадлежности онаго изъясняются обычаемъ, если впрочемъ неопредѣлены онѣ закономъ; д), если всѣ правила вышепостановленныя недостаточны будутъ къ ясному истолкованію договора, тогда, въ случаѣ равнаго съ обѣихъ сторонъ недоумѣнія, сила его изъясняется болѣе въ пользу того, кто обязался что либо отдать или исполнить, по тому уваженію, что отъ противной ему стороны зависѣло опредѣлить предметъ обязательства съ большею точностію (ст. 1539 ч. 1 т. X.).

«Договоры объ имуществѣ имѣютъ равное дѣйствіе, какъ на обязавшееся лицо, такъ и на его наслѣдниковъ, соразмѣрно полученному наслѣдству, когда они отъ онаго не отказались (ст. 1543 т. X ч. 1)». По разъясненію Правительствующаго Сената, въ рѣшеніи по дѣлу Термилина № 714, 1868 г., на наслѣдниковъ переходятъ всѣ тѣ обязанности, какія лежали на самомъ умершемъ, съ строгимъ соблюденіемъ всѣхъ сроковъ и всѣхъ условій законамъ не противныхъ, которые въ договорѣ постановлены, не взирая даже на то,—послѣдовало ли истеченіе срока при жизни, или по смерти обязавшагося лица, безъ всякаго пріостановленія дѣйствія договора до дня, когда онъ сдѣлается извѣстнымъ наслѣдникамъ.

ОТДѢЛЪ II.

Существенныя условія каждаго договора найма недвижимыхъ имуществъ.

На основаніи 1691 ст. I ч. X т., при наймѣ, или отдачѣ въ содержаніе частныхъ имуществъ, надлежитъ опредѣлить: предметъ найма или содержанія, срокъ и цѣну онаго. Сверхъ сего, допускаются всякія другія произвольныя условія, законамъ не противныя, какъ-то: права и обязанности хозяина и наемщика, правила пользованія имуществомъ, отвѣтственность за ущербъ, порчу и за самую гибель онаго, и тому подобное.

Такимъ образомъ, по точнымъ словамъ этого закона, для дѣйствительности договора найма существенны три условія: а), опредѣленіе предмета найма или содержанія; б), означеніе срока, и в), установленіе цѣны. Если эти три условія опредѣлены, договоръ найма признается дѣйствительнымъ, слѣдовательно подлежащимъ исполненію, не смотря ни на какія невыгоды для одной изъ сторонъ. По разъясненію Правительствующаго Сената въ рѣшеніяхъ № 248, 1868 г. и № 979, 1869 г. опредѣленіе срока найма представляется необходимымъ потому, что безсрочное пользованіе чужою вещью, соединенное съ владѣніемъ, равнялось бы праву собственности, а неозначеніе платы за наемъ измѣнило бы юридическое значеніе сей сдѣлки, и договоръ найма превратился бы въ особо существующій въ нашихъ законахъ договоръ ссуды.

Каждое изъ этихъ условій мы разсмотримъ въ трехъ отдѣльныхъ нижеслѣдующихъ главахъ.

ГЛАВА I.

Предметъ найма въ договорахъ аренды недвижимыхъ земельныхъ имуществъ.

Недвижимыя земельныя имущества представляютъ предъ прочими ту особенность, что состоятъ, по большей части, изъ самыхъ разнородныхъ частей. По закону (ст. 386 и 387 ч. 1 т. X), принадлежностями земельныхъ недвижимыхъ имуществъ считаются: а), населенныхъ земель: состоящія на нихъ строенія, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины и гати; б), какъ населенныхъ, такъ и ненаселенныхъ: состоящія въ нихъ рѣки, озера, пруды, болота, дороги, источники и другія мѣста симъ подобныя; всѣ произведенія на поверхности земли обрѣтающіяся и всѣ сокровенныя въ нѣдрахъ ея металлы, минералы и другія ископаемыя. Какъ, въ силу вышеприведеннаго законнаго опредѣленія, принадлежностью населенныхъ земель признаются всякія строенія, слѣдовательно и дома, а принадлежностями домовъ, по 389 ст. 1 ч. X т. считаются: части оныхъ, составляющія внутреннюю и наружную отдѣлку, и тѣ украшенія, которыя невозможно отдѣлить отъ зданія безъ поврежденія, какъ-то: мраморные, краснаго дерева и другаго рода полы, мраморные, мѣдные или чугунные камины, дорогія обои, зеркала въ стѣнахъ и т. п., то, въ обширномъ смыслѣ, всѣ эти предметы составляютъ принадлежность недвижимыхъ земельныхъ имѣній.

Сверхъ того, изъ видовъ движимыхъ имуществъ, поименованныхъ въ 401 ст. т. X ч. 1, значительная часть, какъ то: домовые уборы, экипажи, земледѣльческія орудія, всякаго рода инструменты и матеріалы, лошади, скотъ, хлѣбъ сжатый и молоченный, всякіе припасы и все то, что изъ земли извлечено,—въ значительной части случаевъ находит-

ся, въ большей или меньшей мѣрѣ, въ связи съ недвижимымъ земельнымъ имуществомъ.

Такимъ образомъ, договоръ отдачи такого имущества въ аренду, чтобы обнять предметъ во всѣхъ частяхъ, въ силу одних законныхъ опредѣленій, долженъ коснуться, кромѣ земельнаго пространства имѣнія, еще всѣхъ исчисленныхъ законныхъ его принадлежностей. Но сверхъ того, въ какое бы время договоръ этотъ ни заключался, онъ застигнетъ въ составѣ земельнаго имущества, ту или другую движимость, по большей части столь тѣсно связанную съ дальнѣйшимъ извлеченіемъ изъ имѣнія дохода, что арендный договоръ необходимо долженъ коснуться и ея, опредѣливъ вмѣстѣ съ тѣмъ: должна ли она, на время дѣйствія договора, и въ какомъ именно размѣрѣ, оставаться соединенною съ недвижимымъ имѣніемъ.

Независимо отъ сего, въ большей части случаевъ, собственникъ, рѣшаясь отдать имѣніе для излеченія изъ него дохода постороннему лицу въ пользованіе, рѣдко соглашается отрѣшиться отъ него всецѣло, а напротивъ, заявляетъ желаніе, оставить извѣстныя части его въ своемъ пользованіи и распоряженіи. Такое обыкновеніе рождаетъ еще новыя обстоятельства, подлежащія точному опредѣленію. Наконецъ, всякое недвижимое имущество несетъ всегда предъ государствомъ, а иногда еще относительно частныхъ лицъ и другихъ сосѣднихъ имуществъ, разнаго рода обязательства, выполненіе которыхъ должно имѣть мѣсто безостановочно и во время продолженія аренды, а потому, о дальнѣйшемъ исполненіи этихъ повинностей и обязательствъ должно быть тоже постановлено извѣстное соглашеніе.

Такимъ образомъ, арендный договоръ не есть простая, до одного какого либо предмета относящаяся сдѣлка, а цѣлый рядъ отдѣльныхъ договоровъ о самыхъ разнородныхъ предметахъ, къ составу недвижимаго земельнаго имущества при-

надлежащихъ, или находящихся съ нимъ въ связи. Вслѣдствіе сего, опредѣленіе предмета этого договора представляется дѣломъ первѣйшей важности.

На основаніи приведеннаго, арендный договоръ недвижимаго земельнаго имущества долженъ обнимать:

I. Исчисленіе всѣхъ земельныхъ угодій разныхъ наименованій и другихъ недвижимыхъ составныхъ частей имѣнія, поступающихъ въ пользованіе арендатору.

II. Исчисленіе всѣхъ земельныхъ угодій и другихъ недвижимыхъ составныхъ частей имѣнія, которыя, не поступая въ пользованіе арендатора, остаются въ распоряженіи хозяина имущества.

III. Исчисленіе законныхъ принадлежностей отдаваемаго въ аренду имѣнія, поступающихъ въ пользованіе арендатору.

IV. Исчисленіе той движимости, которая, подъ тѣми или другими условіями, передается арендатору.

V. Указаніе порядка отбыванія, въ теченіе срока арендного содержанія, лежащихъ на имѣніи повинностей и прочихъ обязательствъ.

Необходимость описанія имѣнія.

Чтобы основательно выяснить предметъ арендного договора, необходимо имѣть хозяйственные планы и составить подробное описаніе имѣнія. Только въ такомъ случаѣ, хозяинъ имущества, уяснивъ себѣ составъ своей недвижимости, ея принадлежностей, соединенной съ нею движимости и лежащихъ на имѣніи повинностей и обязательствъ, въ состояніи ясно и точно установить предѣлы какъ передаваемаго имъ пользованія другому лицу, такъ и оставляемыхъ имъ за собою правъ на ту же собственность. Впрочемъ, составленіе описанія имѣнія важно не только для отдачи его въ аренду, но, и вообще, для веденія правильнаго хозяйства, почему экономическая наука и совѣтуетъ, при организаціи имѣнія, прежде всего выполнять эту работу.

Тамъ, гдѣ описаніе предварительно сдѣлано, задача по отдачѣ имѣнія въ аренду, очевидно, значительно упрощается. Къ сожалѣнію, это можно встрѣтить только весьма рѣдко, и въ большей части имѣній придется предпринимать этотъ трудъ при самомъ заключеніи аренднаго договора. Въ этомъ случаѣ, какъ цѣль описанія имѣнія видоизмѣняется и она будетъ направлена не къ установленію хозяйства на разумныхъ основаніяхъ, а только къ точному опредѣленію предмета аренднаго договора, то и описаніе можетъ быть предпринято въ упрощенномъ видѣ. Такъ, всѣ тѣ составныя недвижимыя части имѣнія, которыя хозяинъ оставитъ въ своемъ распоряженіи, достаточно означить безъ подробнаго изъясненія; движимость, которую непредполагается отдать арендатору, можно вовсе не вносить въ описаніе; а затѣмъ, останется подробно исчислить и описать только то, что передается арендатору. Углубляться подробно въ изложеніе того, что должно войти въ описаніе, увлекло бы насъ слишкомъ далеко; но не коснуться этого предмета значило бы не выяснить предмета договора. Мы считаемъ достаточнымъ ограничиться слѣдующимъ:

Предметы, которые должны войти въ описаніе.

Въ описаніе должны войдти:

I. Всѣ недвижимыя составныя части имѣнія:

1-е. Строенія.

2-е. Земельные участки.

а) Сады.
б) Огороды.
в) Коноплянники.
г) Табачныя и хмѣлевыя плантаціи.
д) Пахатныя земли.

е) Степи.

ж) Луга.

з) Выгоны.

и) Лѣса.

і) Кустарники.

к) Каменоломни, каменоугольныя копи, торфяныя залежи и другіе участки, изъ которыхъ производится добыча минеральныхъ богатствъ.

л) Дороги.

м) Воды и источники.

н) Болота и прочія неудобныя пространства.

3-е. Особыя сооруженія и устройства: 1, въ усадьбѣ; 2, въ садахъ; 3, на остальномъ пространствѣ имѣнія.

а) Колодцы.

б) Пруды, копани.

в) Водопроводы.

г) Плотины, гати, канавы, дорожки.

д) Изгороди, заборы, ворота.

е) Мосты.

ж) Запасы удобренія.

з) Бурты.

II. Принадлежности недвижимыхъ частей имѣнія:

1-е. Полевой инвентарь.

а) Число десятинъ, засѣянныхъ по удобренію.

б) Число десятинъ, засѣянныхъ безъ удобренія.

в) Число десятинъ поднятой земли подъ будущій посѣвъ.

г) Плоды и ягоды фруктовыхъ деревьевъ и кустарниковъ

д) Овощи огорода.

е) Школы фруктовыхъ и другихъ деревьевъ.

ж) Древесныя насажденія (аллеи, отдѣльно стоящія деревья).

2-е. Принадлежности строеній и другихъ недвижимыхъ частей имѣнія.

а) Печи.

б) Полы, закрома, полки, ясли.

в) Прочія части строеній, составляющія внутреннюю и наружную отдѣлку.

г) Украшенія, которыя невозможно отдѣлить отъ зданія безъ поврежденія.

III. Движимыя составныя части имѣнія:

1-е. Мертвый инвентарь.

а) Орудія и машины для приготовленія, обсѣмененія и уборки сельскихъ произведеній.

б) Перевозочныя средства.

в) Посуда.

г) Садовый, плотничный, кузнечный и прочіе инструменты.

2-е. Хозяйственные запасы.

а) Хлѣбъ въ зернѣ.

б) Сѣно.

в) Солома.

г) Камышъ.

д) Удобрительныя вещества.

е) Домашніе запасы.

3-е. Живой инвентарь.

а) Лошади.

б) Рогатый скотъ: рабочій, молочный и молодой.

в) Овцы.

г) Свиньи.

д) Птица.

е) Пчелы.

IV. Оброчныя статьи:

а) Жилые дома.

б) Постоялые дворы.

в) Лавки.

г) Шинки.

д) Ярморочный сборъ и проч.

е) Перевозы.

ж) Рыбныя ловли.

з) Право охоты.

V. Права и обязанности имѣнія:

а) Право участія въ пользованіи и выгодахъ чужаго имущества, какъ то: право вододержанія, право примычки плотины къ чужому берегу, водопоя, выгона, прогона, прохода и проѣзда.

б) Право угодій въ чужихъ имуществахъ: право въѣзда въ чужіе лѣса, право звѣриныхъ и другихъ промысловъ.

в) Право на повинности со стороны временно-обязанныхъ крестьянъ и другихъ поселившихся въ имѣніи людей.

г) Обязанности имѣнія доставлять выгоды сосѣднимъ имуществамъ: обязанность держать высоту воды на принадлежащихъ къ имѣнію мельницахъ безъ подтопа сосѣднихъ луговъ, пашней и безъ остановки дѣйствія верхнихъ мельницъ, обязанность давать водопой, предоставлять выгонъ, проѣздъ, прогонъ, въѣздъ въ лѣса, пользованіе звѣринымъ и другими промыслами.

д) Повинности денежныя и натуральныя.

Свѣдѣнія, которыя должны быть изложены относительно предметовъ, включаемыхъ въ описаніе.

Что касается до свѣдѣній, которыя должны найти мѣсто въ описаніи, то относительно этого предмета достаточно упомянуть:

1. Каждый земельный участокъ долженъ быть означенъ особымъ номеромъ, съ приведеніемъ мѣстнаго названія, по-

ложенія его по отношенію къ поверхности земли и странамъ свѣта, количества десятинъ, сажень, качества почвы и подпочвы и употребленія въ хозяйствѣ.

2. Различныя сооруженія и устройства въ усадьбѣ, садахъ и на прочемъ пространствѣ имѣнія должны быть описаны во всей подробности, съ показаніемъ поверхности прудовъ, глубины, какъ ихъ, такъ и колодцевъ, устройства срубовъ этихъ послѣднихъ, длины, ширины и глубины канавъ, длины, высоты и матеріала плотинъ, гатей, заборовъ, изгородей и воротъ и т. п.; съ обозначеніемъ также цѣнности каждаго отдѣльнаго сооруженія и устройства.

3. По каждому строенію слѣдуетъ показывать: а) матеріалъ, изъ котораго оно построено и чѣмъ покрыто; б) мѣру въ длину, ширину и высоту; в) число этажей и помѣщеній; г) есть ли внѣшняя штукатурка, или обшивка; д) сколько дымовыхъ трубъ и чѣмъ они обдѣланы; е) внутреннее расположеніе, съ показаніемъ отдѣлки каждаго покоя, какъ то: есть ли въ немъ потолки, карнизы, рамы, окна, двери и полы, какого дерева; чѣмъ окрашены и въ какой цвѣтъ; есть ли въ дверяхъ ключи и замки, а въ окнахъ стекла и задвижки; изъ чего сдѣланы печи и какіе къ каждой изъ нихъ принадлежатъ приборы, какого рода внутренніе стѣны и перегородки, чѣмъ онѣ оклеены, или выкрашены, имѣются ли внутреннія, или внѣшнія ставни; какіе при нихъ приборы и пр. По каждому строенію должно быть показано, застраховано ли оно и въ какую цѣну, а если же застраховано, то какую представляетъ стоимость.

4. При описи движимости, каждому предмету слѣдуетъ придать особый номеръ и, смотря по вещи, или ограничиться однимъ ея названіемъ, или же описать ея признаки, составныя части и принадлежности, въ нужныхъ случаяхъ означая мѣру, вѣсъ или счетъ, а относительно живаго инвен-

таря породу, масть, возрастъ и особые внѣшніе признаки, если они имѣются.

При каждомъ предметѣ должно быть означено: новая ли вещь или подержанная, годная ли къ употребленію или негодная. Противъ каждой вещи, или противъ каждой группы однородныхъ предметовъ, должна быть означена соотвѣтствующая оцѣнка.

5. Тѣ произведенія сельскаго хозяйства, которыя предназначены для продажи, не подлежать внесенію въ описаніе; но тѣ запасы, которые необходимы для внутренняго потребленія самаго имѣнія, должны быть включены въ оное и, притомъ, въ размѣрѣ, вполнѣ достаточномъ для всѣхъ предстоящихъ надобностей до слѣдующаго сбора произведеній. Запасы эти должны быть внесены съ означеніемъ качества, мѣры и вѣса, но безъ оцѣнки, такъ какъ рыночная цѣна ихъ подвержена весьма частымъ колебаніямъ.

6. Полевой инвентарь и огородъ должны подлежать различному описанію, смотря потому, какое постановлено между договаривающимися условіе о передачѣ ихъ. Если, по окончаніи аренды, должно быть возвращено тоже количество засѣянной и обработанной земли, какое отдается, то достаточно означить только пространство, засѣянное или обработанное подъ извѣстное сельско-хозяйственное произведеніе; когда же хозяину должны быть возвращены сдѣланныя имъ затраты на этотъ предметъ, то слѣдуетъ вычислить количество употребленныхъ работъ, положить ихъ въ оцѣнку и присоединить стоимость сѣмянъ.

7. Сады, древесныя насажденія и питомники должны быть описаны, съ означеніемъ породъ деревъ и кустарниковъ, возраста, числа и состоянія ихъ. При описаніи лѣсовъ должно быть показано пространство каждаго участка, раздѣленъ ли лѣсъ на лѣсосѣки, родъ, возрастъ и состояніе лѣса каж-

даго участка, числа деревъ на десятинѣ, а при особой цѣнности и счетъ отдѣльныхъ деревьевъ.

8. Принадлежности недвижимыхъ частей имѣнія, кромѣ поименованія ихъ при описаніи соотвѣтствующей части имѣнія, должны быть показаны отдѣльно, съ означеніемъ цѣнности ихъ.

9. Права и обязанности имѣнія должны быть подробно описаны. Это тѣмъ необходимѣе, что, сколько намъ извѣстно, на этотъ предметъ обращается весьма малое вниманіе, несмотря на его важность. Такъ, при отдачѣ мельницъ почти никогда не означается высота вододержанія, тогда какъ всякое превышеніе нормы можетъ вызвать жалобы сосѣдей и грозить процессомъ. Права водопоя, прогона, прохода и проѣзда и выгона, а тѣмъ болѣе права въѣзда въ чужіе лѣса и пользованія звѣринымъ и другими промыслами въ чужихъ дачахъ составляютъ такія существенныя права, которыми отнюдь пренебрегать нельзя, почему и пространство всѣхъ этихъ правъ слѣдуетъ означить съ полною точностью. Еще болѣе необходимо при сдачѣ имѣнія въ аренду привести въ извѣстность обязанности имѣнія по отношенію къ сосѣднимъ владѣніямъ, иначе арендаторъ получитъ возможность отзываться непринятіемъ ихъ къ исполненію, можетъ даже утверждать, что незнаніе ихъ ввело его въ заблужденіе относительно достоинства имѣнія, и требовать по этой причинѣ убытковъ или уничтоженія договора. Въ отношеніи этихъ правъ и обязанностей должно быть приблизительно изъяснено:

а) *по отношенію мельничнаго права*: высота вододержанія, условія гаченія плотины тамъ, гдѣ эта обязанность распредѣляется между нѣсколькими мельничными хозяевами или сосѣдними владѣльцами, къ чьему чужому берегу, гдѣ и на какомъ пространствѣ можетъ быть примкнута мельничная плотина.

б) *по отношенію водяного права:* въ какихъ мѣстахъ предоставленъ имѣнію водопой, для неограниченнаго или только для извѣстнаго количества скота, въ какой мѣрѣ и гдѣ предоставлено брать воду для орошенія садовъ, луговъ и другихъ земельныхъ пространствъ.

в) *по отношенію права прохода и проѣзда:* чрезъ чьи земли и другія сооруженія и по какому направленію долженъ имѣть мѣсто проѣздъ на отхожія пустоши, пашни, сѣнокосы и прочія угодья, на какомъ разстояніи и какой ширины дозволенъ прогонъ скота черезъ чужія земли на пастьбища и къ водопою.

г) *по отношенію къ праву выгона:* на какомъ пространствѣ, въ какихъ угодьяхъ, совмѣстно съ чьимъ чужимъ скотомъ, въ какомъ его количествѣ и въ продолженіи какого времени принадлежитъ имѣнію право выгона.

д) *по отношенію къ праву въѣзда въ чужіе лѣса:* въ чьемъ лѣсу, на какомъ пространствѣ и чѣмъ это право должно осуществляться (ст. 455—461 ч. 1 т. X.).

е) *по отношенію къ праву звѣриныхъ и другихъ промысловъ:* въ чьихъ дачахъ и въ какихъ предѣлахъ принадлежатъ имѣнію бортныя ухожья, бобровые гоны, звѣриная, птичья и рыбная ловли, перевозы и другіе промыслы.

Составленіемъ описанія достигается троякая цѣль. Хозяинъ имущества получаетъ основательную возможность обсудить: на какихъ основаніяхъ и въ какихъ предѣлахъ ему возможно и выгодно, не подвергая свою собственность разстройству и даже разоренію, отдать ее въ пользованіе другому лицу. Наниматель же, познакомившись съ составомъ имѣнія, пріобрѣтаетъ необходимыя свѣдѣнія для опредѣленія той наемной платы, которую онъ можетъ предложить за предоставленіе ему эксплуатаціи имѣнія. Обѣ стороны вмѣстѣ достигаютъ возможности войти въ соглашеніе о всѣхъ подробностяхъ предмета договора и установить на время найма

такія между собою отношенія, которыя предотвращали бы ихъ отъ взаимныхъ недоразуменій, неудовольствій и споровъ.

Пределы, въ которыхъ можетъ быть уступлено арендатору право пользованія.

Различіе между понятіями о потомственной собственности и о временномъ пользованіи даетъ первое основаніе къ определенію правъ арендатора. Тогда какъ этотъ последній иметъ ближайшую предъ собою цель — извлечь изъ чужаго имущества, за покрытіемъ цены найма и расходовъ эксплуатаціи, возможно большую себе пользу, собственникъ имущества преследуетъ другіе виды, заключающіеся въ томъ, чтобы, независимо отъ матеріальныхъ выгодъ, имущество приносило ему удовольствіе и, давая ежегодно доходъ, въ отдаленномъ будущемъ сулило бы ему не уменьшеніе, но увеличеніе его благосостоянія. Такимъ образомъ, господскій домъ съ принадлежностями, сады нефруктовыхъ деревьевъ, цветники, искуственныя древесныя насажденія и, наконецъ, леса должны быть признаваемы такими составными частями именія, которыя не представляютъ ни особыхъ выгодъ, ни удобствъ къ отдаче ихъ въ аренду. Леса могутъ служить предметомъ особой хозяйственной операціи чрезъ отдачу ихъ на срубъ, но не могутъ быть предметомъ аренды. Поэтому, каждый собственникъ поступитъ вполне благоразумно, если, сдавая именіе въ пользованіе другому лицу, оставитъ вышеуказанныя части за собою.

Въ большей части ныне существующихъ арендныхъ контрактовъ действительно заключаются подобныя оговорки; что же касается до лесовъ, то арендатору предоставляется не редко пользоваться ими на хозяйственныя надобности именія. Мы положительно не советуемъ допускать подобное условіе, по крайней мере въ техъ именно местностяхъ, где

лѣса имѣютъ особенно значительную цѣнность. Подъ предлогомъ хозяйственныхъ надобностей не рѣдко вырубается значительное количество лѣса для инаго употребленія, и дается поводъ къ неудовольствіямъ и искамъ, въ которыхъ хозяину имущества рѣдко приходится одержать верхъ, вслѣдствіе затруднительности не только доказать злоупотребленіе предоставленнымъ правомъ, но и самый фактъ порубки. Въ крайнемъ случаѣ, лучше предназначить извѣстный участокъ въ пользованіе арендатора для удовлетворенія хозяйственныхъ надобностей, отнюдь не дозволяя ему доступа въ остальные лѣса. Столь же не удобно предоставленіе въ пользованіе, вмѣстѣ съ имѣніемъ, участковъ минеральныхъ богатствъ, подлежащихъ постоянному истощенію, какъ то: каменоломень, каменоугольныхъ копей, торфяныхъ залежей. Эти участки должны быть или предметомъ самостоятельныхъ договоровъ, или порядокъ пользованія ими долженъ быть опредѣляемъ особо. Аллеи и отдѣльно стоящія деревья, если хозяинъ намѣренъ сохранить ихъ въ неприкосновенности, подлежатъ тому же изъятію. Сверхъ сего, весьма часто оказывается, что нѣкоторыя части имѣнія уже предоставлены въ пользованіе на извѣстные сроки. Права третьихъ лицъ не могутъ быть нарушены, и потому эти части имѣнія должны быть съ точностію означены и въ отношеніи ихъ опредѣлено: изъемлются ли онѣ изъ предмета договора на все время аренды, или только до истеченія срока прежнихъ договоровъ, или же права и обязанности по этимъ условіямъ передаются арендатору.

Съ выгодою и удобствомъ, въ пользованіе арендатору можетъ быть предоставлена поверхность имѣнія и въ соединеніи съ нею тѣ постройки, которыя предназначены для сельско-хозяйственныхъ надобностей. Одинаково должны быть предоставлены въ пользованіе и всѣ хозяйственныя устройства въ усадьбѣ, садахъ, и на прочемъ пространствѣ имѣнія, а также принадлежности хозяйственныхъ построекъ.

Чтобы интересы хозяина не пострадали, необходимо, чтобы означенныя устройства и принадлежности строеній были оцѣнены, съ обязанностію, по окончаніи аренды, взамѣнъ пришедшихъ въ ветхость или истребленныхъ, заплатить соотвѣтствующую цѣну.

Запасы, мертвый и живой инвентарь обыкновенно тоже сдаются арендатору. Въ настоящее время все это нерѣдко передается ему, съ одною лишь оговоркою въ контрактѣ, что по окончаніи срока дѣйствія договора, наниматель обязанъ возвратить хозяину эти предметы въ исправности. Случается, что, въ контрактѣ даже не оговорено, какіе именно предметы переданы, и почти никогда не обозначается цѣнность ихъ. При такой небрежности хозяинъ отдаетъ себя совершенно на произволъ арендатора и только въ теченіи аренды, когда начинаютъ исчезать эти составныя части имѣнія, а еще чаще по окончаніи дѣйствія договора, замѣчаетъ свою оплошность и прибѣгаетъ къ защитѣ суда. Но, при необозначеніи въ договорахъ переданныхъ арендатору предметовъ, а также и цѣнности ихъ, требованія хозяевъ, почти всегда, остаются неудовлетворенными. Изъ сего очевидно, что предоставленіе въ пользованіе арендаторовъ приведенныхъ предметовъ должно происходить на болѣе ясныхъ и прочныхъ основаніяхъ. Такими основаніями представляются: во 1-хъ,) безвозмездная уступка съ обязательствомъ только арендатора, при окончаніи аренды, оставить въ имѣніи тѣ же предметы и въ томъ же количествѣ; во 2-хъ,) уступка съ обязательствомъ отвѣтствовать за цѣлость и вознаградить, по окончаніи срока аренды, за происшедшую порчу, убыль и пониженіе стоимости; въ 3-хъ,) уступка подъ обезпеченіе; въ 4-хъ,) продажа.

Избраніе одного изъ указанныхъ основаній зависитъ отъ обстоятельствъ каждаго отдѣльнаго случая. Для хозяина послѣдній способъ самый удобный и простой, но примѣненіе его встрѣтитъ значительное затрудненіе по невозможности

*

найти арендаторовъ, у которыхъ кромѣ достаточнаго оборотнаго капитала, были бы еще средства для покупки хозяйственнаго инвентаря. При настоящихъ условіяхъ, скорѣе придется прибѣгать къ остальнымъ способамъ и касательно примѣненія ихъ можно сдѣлать слѣдующія указанія:

Безвозмездная уступка, можетъ быть удобно допущена относительно такихъ предметовъ, которые не смотря на хозяйственное ихъ значеніе, въ то же время имѣютъ весьма слабую и колеблющуюся рыночную цѣнность, или же вовсе ею не обладаютъ. Таковы запасы удобренія и корма: соломы, сѣна и другихъ остатковъ. Какъ при отдачѣ имѣнія въ аренду хозяину было бы трудно сбыть эти запасы на сторону, такъ точно и арендатору, по окончаніи срока содержанія, было бы затруднительно извлечь изъ этихъ статей особыя выгоды, въ ущербъ собственнику; а потому эти предметы, безъ опасенія, могутъ быть ввѣрены нанимателю безвозмездно, подъ условіемъ оставленія ихъ въ имѣніи, по окончаніи срока аренды, въ количествѣ не меньшемъ принятаго.

Прочіе хозяйственные предметы представляютъ большую опасность быстраго потребленія. Тѣмъ не менѣе, мертвый инвентарь необходимъ для эксплуатаціи имѣнія и, состоя изъ разнаго рода орудій, машинъ, перевозочныхъ средствъ, посуды и инструментовъ, съ одной стороны мало подверженъ быстрой порчѣ и утратѣ, а съ другой стороны столь необходимъ для сельско-хозяйственныхъ цѣлей, что отвлечечение его отъ свойственнаго ему назначенія въ имѣніи можетъ послѣдовать только при полной недобросовѣстности арендатора и, прежде всего, во вредъ ему самому. Поэтому, предоставленіе мертваго инвентаря нанимателю можетъ быть допущено подъ условіемъ отвѣтственности за цѣлость и сохраненіе въ исправности этого инвентаря и съ обязательствомъ, по окончаніи аренды, сдать его по новой оцѣн-

кѣ, съ доплатою деньгами за утраченные, испорченные и пришедшіе въ вѣтхость предметы. Подобное соглашеніе будетъ вполнѣ совпадать съ постановленіемъ 1708 ст. 1 ч. X т., опредѣляющей, что если движимое имущество, взятое въ наемъ, будетъ испорчено, то оно отдается нанимателю, а онъ обязанъ заплатить хозяину цѣну того имущества по оцѣнкѣ постороннихъ знающихъ людей. Уступка мертваго инвентаря въ пользованіе арендатора, на приведенномъ основаніи, можетъ быть сдѣлана или просто на вѣру, или же подъ обезпеченіе. Когда арендная плата получается впередъ за довольно продолжительный періодъ времени, то на такую плату впередъ можно смотрѣть какъ на нѣкоторую гарантію инвентаря.

Запасы амбара, вслѣдствіе доступности ихъ къ скорой порчѣ и къ замѣнѣ другими менѣе доброкачественными, а также по легкости ихъ отчужденія, благоразумнѣе передавать арендатору не иначе, какъ подъ соразмѣрное обезпеченіе, или же путемъ продажи на наличныя деньги.

Тоже можно посовѣтовать относительно живаго инвентаря. Благополучное состояніе его зависитъ во многомъ отъ степени ухода, но даже благонадежность такого ухода не въ состояніи иногда предупредить несчастныхъ случайностей. Поэтому, отдача живаго инвентаря арендатору, вмѣстѣ съ имѣніемъ, представляетъ чрезмѣрный рискъ для хозяина, безъ всякой въ то же время для него пользы. Въ этомъ случаѣ, всѣ выгоды арендатора будутъ заставлять его сокращать всемѣрно издержки корма, вымогая при томъ отъ скота чрезмѣрную работу, и, за всѣмъ этимъ, польза отъ приплода будетъ доставаться ему же. Если къ этому присовокупить, что опредѣленіе стоимости живаго инвентаря, при сдачѣ имѣнія, вслѣдствіе частой измѣнчивости цѣнъ на скотъ всякаго рода, представитъ новое немаловажное затрудненіе, то еще болѣе сдѣлается нагляднымъ, сколь не благоразумнѣ

передача живаго инвентаря въ пользованіе арендатору. Поэтому, его слѣдуетъ уступать арендатору не иначе, какъ чрезъ продажу.

Полевой инвентарь и огородъ принято обыкновенно уступать безвозмездно, съ возложеніемъ на арендатора обязанности, при сдачѣ имѣнія, приготовить и засѣять тоже количество земли, какое ему будетъ передано. Здѣсь опять вся выгода на сторонѣ арендатора. Подъ одно его обѣщаніе, ему отдаются безвозмездно болѣе или менѣе значительныя пространства имѣнія, приведенныя въ обработанный видъ, при чемъ забывается, что цѣнность однихъ сѣмянъ и плата за произведенныя работы часто представляютъ почти весь размѣръ выговоренной арендной платы, за первый годъ аренды. Неудобство подобной уступки дѣлается видимымъ хозяину только въ годъ обратной сдачи ему имѣнія. Обыкновенно, въ контрактѣ просто означается, что арендаторъ обязывается сдать тоже количество приготовленной и засѣянной земли, какое онъ принялъ; и только въ томъ случаѣ, когда извѣстное количество десятинъ было удобрено, ему вмѣняется въ обязанность сдать это количество въ удобренномъ же видѣ. Извѣстно, однако, что степень урожая въ значительной мѣрѣ зависитъ отъ тщательности и своевременности обработки. Поэтому, количество удобренія, время вывозки его на поля и распашки, время и количество вспашекъ, способъ посѣва, то или другое качество и количество сѣмянъ представляются обстоятельствами весьма важными для обезпеченія урожая. За неозначеніемъ всего этого въ контрактѣ, арендаторъ ничѣмъ не стѣсненъ производить эти работы, какъ ему заблагоразсудится; а какъ всякое сокращеніе ихъ составитъ для него выгоду, то, въ значительномъ числѣ случаевъ, и нельзя ожидать, чтобы работы эти были произведены иначе, какъ съ крайнею небрежностью. Поэтому, гораздо основательнѣе требовать отъ арендатора,

чтобы онъ уплатилъ хозяину при пріемѣ имѣнія стоимость произведенной обработки земли и сѣмянъ; если же это окажется затруднительнымъ, то слѣдуетъ опредѣлить въ контрактѣ болѣе точно обязанности арендатора относительно всѣхъ работъ по приготовленію и обсѣмененію земли въ годъ сдачи, съ предоставленіемъ себѣ надзора за точнымъ исполненіемъ этихъ обязанностей.

Изъ прочихъ предметовъ полеваго инвентаря школы деревьевъ, пользованіе которыми возможно только воспитаніемъ въ нихъ плодовыхъ и другихъ растеній, могутъ быть уступлены или за деньги, или съ обязанностію возвратить ихъ въ томъ же размѣрѣ съ доплатою по оцѣнкѣ.

Касательно оброчныхъ статей нельзя преподать общаго правила. Тѣ изъ нихъ, которыя состоятъ изъ особыхъ сельско-хозяйственныхъ или промышленныхъ заведеній, какъ то: мукомольныхъ, водяныхъ и паровыхъ мельницъ, крахмальныхъ, винокуренныхъ и другихъ заводовъ, основательнѣе не отдавать въ аренду, по одному договору вмѣстѣ съ имѣніемъ. Не говоря объ усложненіи составленія самаго контракта, пользованіе каждымъ изъ означенныхъ заведеній представляетъ такія особенности, что порядокъ содержанія ихъ, срокъ и взаимныя обязанности подлежатъ весьма во многомъ иному опредѣленію, чѣмъ относительно земельнаго имущества. Особенности эти столь значительны, что въ настоящее время мы сочли для себя слишкомъ затруднительнымъ вдаваться въ ихъ обсужденіе и потому, не отводя имъ мѣста въ настоящей монографіи, оставляемъ разработку всего до нихъ относящагося до другаго времени. Въ общій арендный контрактъ можно допустить включеніе тѣхъ только оброчныхъ статей, которыя, по своей малосложности, не требуютъ подробнаго опредѣленія, какъ то: постоялыхъ дворовъ, шинковъ, рыбныхъ ловель, ярморочныхъ площадей, особенно же въ тѣхъ случаяхъ, когда за пользованіе этими оброчными

статьями не назначается самостоятельнаго платежа, а онъ входитъ въ составъ цѣны всей аренды. Принадлежащее хозяину право охоты на пространствѣ имѣнія, въ большей части мѣстностей, не представляетъ особой денежной цѣнности, а скорѣе имѣетъ значеніе удовольствія; вслѣдствіе сего, уступка этого права арендатору, или оставленіе его за собою, за рѣдкими исключеніями, вполнѣ зависятъ отъ личныхъ вкусовъ.

Изъ правъ и обязанностей имѣнія, право участія въ выгодахъ чужаго имущества, а также обязанности имѣнія доставлять выгоды сосѣднимъ имуществамъ, слѣдуетъ передавать арендатору въ полномъ ихъ объемѣ, такъ какъ оставленіе первыхъ за хозяиномъ не только не принесло бы ему выгоды, но могло бы повлечь за собою впослѣдствіи утрату этихъ правъ, именно въ силу законовъ о давности.

Предоставленіе арендатору взиманія оброка съ временно-обязанныхъ крестьянъ, на основаніи 2 ст. высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ аренду, можетъ имѣть мѣсто только на срокъ до 12 лѣтъ, что и нужно имѣть въ виду при соглашеніи по этому предмету.

Въ нѣкоторыхъ контрактахъ вовсе не упоминается о томъ, на комъ лежитъ обязанность уплаты денежныхъ и натуральныхъ повинностей, лежащихъ на имѣніи; въ такомъ случаѣ, судебною практикою принято объяснять, что обязанности эти остались на хозяинѣ. Въ тѣхъ же контрактахъ, гдѣ этотъ предметъ не опущенъ, онѣ весьма не рѣдко возлагаются всецѣло на отвѣтственность арендатора. Что касается до натуральныхъ повинностей, то такое обыкновеніе совершенно основательно, такъ какъ, съ передачею правъ пользованія и по не нахожденію, вслѣдствіе сего, на мѣстѣ хозяина, въ отбываніи ихъ, встрѣтилъ бы по нѣкоторымъ предметамъ полную невозможность выполненія (какъ напр. не

отводу постоя), а по остальнымъ—значительныя затрудненія. Въ иномъ видѣ представляется этотъ порядокъ въ отношеніи денежныхъ повинностей. Размѣръ ихъ можетъ уменьшаться и увеличиваться, послѣднее случается чаще, и увеличеніе оклада не можетъ быть предвидѣно даже приблизительно. Цѣну аренды наемщикъ, обыкновенно, предлагаетъ по соображенію валоваго дохода имѣнія съ предстоящими ему расходами. Если на него всецѣло возлагать уплаты всѣхъ денежныхъ повинностей въ теченіи всего срока содержанія, то къ расходамъ по имѣнію онъ, сверхъ суммы повинностей года заключенія договора, на случай могущаго послѣдовать возвышенія оклада, долженъ еще отнести такую сумму, которая, во всякомъ случаѣ, ограждала бы его отъ убытковъ, какъ бы ни возвысились повинности, и соразмѣрно съ этимъ уменьшить предлагаемую цѣну аренды. Несомнѣнно, что подобный образъ дѣйствій будетъ служить скорѣе во вредъ хозяину, чѣмъ въ его выгоду; а потому, денежныя повинности слѣдовало бы возлагать на арендатора не безпредѣльно, а въ извѣстной, положительно означенной цифрѣ, оставляя всякій излишекъ оклада на отвѣтственности хозяина, но съ обращеніемъ въ его пользу и всей той суммы, которая останется за удовлетвореніемъ ежегодныхъ повинностей.

Всѣ прочія обязательства, лежащія на имѣніи, какъ то: извѣстные взносы въ пользу церковныхъ причтовъ, гдѣ это установлено, въ пользу школъ и т. п., могутъ быть передаваемы арендатору, на томъ же основаніи.

ГЛАВА II.

Срокъ найма.

Законныя постановленія о срокахъ найма.

Для дѣйствительности договора найма имуществъ, по требованію 1691 ст. 1 ч. X т., необходимо означеніе срока. Но

соглашеніе о продолжительности этого срока, какъ это разъясняетъ 1530 ст. той же части, зависитъ отъ договаривающихся, въ предѣлахъ не противныхъ закону.

До 1861 г., отдача частныхъ ненаселенныхъ недвижимыхъ имуществъ, на срокъ свыше двѣнадцати лѣтъ, была воспрещена даже подъ выстройку (ст. 1692, 1697 и 1706 ч. 1 X т.).

Изъ этого общаго постановленія было допущено исключеніе лишь относительно благопріобрѣтенныхъ пустопорожнихъ земель, которыя дозволялось отдавать въ аренду или содержаніе на болѣе продолжительный срокъ,—до тридцати лѣтъ, подъ устройство фабрикъ, заводовъ и дачъ въ двадцатипятиверстномъ разстояніи отъ столицъ (ст. 1693 ч. 1 т. X).

Вмѣстѣ съ обнародованіемъ положеній о крестьянахъ, вышедшихъ изъ крѣпостной зависимости, было распубликовано высочайше утвержденное 19 февраля 1861 г. Мнѣніе Государственнаго Совѣта объ отчужденіи, передачѣ по наслѣдству, отдачѣ въ залогъ и аренду населенныхъ помѣщичьихъ земель и имѣній, на основаніи котораго, въ ряду прочихъ измѣненій, помѣщикамъ предоставлено: оставшіяся въ ихъ распоряженіи земли, угодья и оброчныя статьи отдавать въ аренду на срокъ до 36 лѣтъ (ч. II п. 3). При этомъ Государственный Совѣтъ, принявъ во вниманіе, что допущенныя измѣненія имѣютъ тѣсную связь съ законами гражданскими вообще, предоставилъ Главноуправляющему вторымъ отдѣленіемъ Собственной Его Величества канцеляріи войти въ подробное соображеніе по всѣмъ предметамъ, состоящимъ въ связи съ вновь изданными постановленіями, и соображенія свои о необходимыхъ въ семъ отношеніи измѣненіяхъ или дополненіяхъ дѣйствующихъ законовъ внесть установленнымъ для законодательныхъ дѣлъ порядкомъ на разсмотрѣніе и разрѣшеніе Государственнаго Совѣта. Исполненія этого однако до настоящаго времени не послѣдова-

ю, и, такимъ образомъ, право отдачи въ аренду земель, угодій и оброчныхъ статей, на срокъ отъ 12-ти до 36 лѣтъ, составляетъ пока привиллегію одного дворянскаго сословія.

Нѣкоторыя имущества, не принадлежащія въ частную собственность, законъ разрѣшаетъ отдавать въ аренду на болѣе продолжительные сроки, такъ: 1), участки казенныхъ земель подъ разныя хозяйственныя заведенія, какъ то: подъ фруктовые и виноградные сады, тутовыя рощи, разсадники разныхъ лѣсныхъ деревъ, огороды для мануфактурныхъ и торговыхъ растеній, мельницы, фабрики, заводы и т. п. предоставляется, по особымъ правиламъ, установленнымъ въ 108 ст. устава о городск. и сельскомъ хозяйствѣ, т. VIII ч. 2, отдавать въ потомственное содержаніе срокомъ до 99 лѣтъ; 2), на тѣ же сроки разрѣшена отдача участковъ земли городамъ принадлежащей (п. 3 ст. 43 того же устава), и 3), мірскимъ обществамъ сельскихъ обывателей разныхъ наименованій казенныя земли, отведенныя въ пользованіе, предоставлено отдавать въ наймы на срокъ до 50-ти лѣтъ (ст. 667 т. IX).

Сверхъ этихъ законныхъ постановленій, собственно касающихся числа лѣтъ, на которое извѣстныя имущества могутъ быть отданы въ наймы, срокъ аренднаго содержанія зависитъ и отъ той или другой степени правоспособности владѣльца, о чемъ уже было говорено въ 1-й главѣ I-го отдѣла.

Общеупотребительные сроки найма земельныхъ имуществъ.

Въ предѣлахъ этихъ законныхъ опредѣленій, договаривающіеся вполнѣ свободны опредѣлять сроки найма по своему усмотрѣнію. Встрѣчающіяся въ практикѣ по этому предмету соглашенія разнятся, главнѣйше, на основаніи того, отдается ли въ аренду имѣніе въ цѣломъ составѣ, или мелкими участками мѣстнымъ крестьянамъ. Въ первомъ случаѣ, сроки

бываютъ болѣе или менѣе продолжительны, и всего чаще встрѣчается шестилѣтній срокъ; напротивъ, при отдачѣ въ наймы мелкихъ участковъ, по десятинно, усвоенъ или двухлѣтній, или однолѣтній срокъ, смотря потому, господствуетъ ли въ извѣстной мѣстности трехпольная или залежная система хозяйства. Арендныхъ условій на срокъ болѣе двѣнадцати лѣтъ намъ не попадалось, за исключеніемъ тѣхъ рѣдкихъ случаевъ, въ которыхъ арендымъ договоромъ домогаются достигнуть не отдачи въ наймы имущества, а другихъ цѣлей, какъ напр., удержанія имущества на возможно долгое время за собою, при обращеніи его за долги въ публичную продажу,—въ каковыхъ случаяхъ арендные контракты на имя близкихъ лицъ заключаются, при крайне низкой арендной платѣ, на самые продолжительные сроки. Преимущество шестилѣтнему сроку, повидимому, отдается потому, что земельная рента у насъ весьма часто колеблется, возвышаясь и понижаясь въ короткіе промежутки времени въ весьма сильной степени. Поэтому, не только владѣльцы, но въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ даже и арендаторы не охотно соглашаются входить въ сдѣлки на болѣе продолжительные сроки. Въ черноземной полосѣ, особенно тамъ, гдѣ хозяйство ведется по залежной системѣ, однолѣтняя отдача земли крестьянамъ обусловливается самою системою хозяйства, такъ какъ крестьянамъ отдаются земельные участки, съ которыхъ экономіями снято уже нѣсколько урожаевъ, и земля предназначена снова подъ залежь.

Продолжительность удобнѣйшаго срока найма земельныхъ имуществъ при настоящихъ сельско-хозяйственныхъ условіяхъ.

Сельско-хозяйственная наука отдаетъ предпочтеніе арендѣ на болѣе продолжительные сроки; но независимо отъ вышеуказаннаго сильнаго колебанія земельной ренты едва ли

можно по условіямъ нашего быта, смотря съ практической стороны дѣла, высказаться въ этомъ именно смыслѣ. Въ продолжительности арендного срока видятъ возможность не только пресѣчь арендатору основаніе къ истощенію имѣнія, но пріохотить его къ затратамъ, для увеличенія производительности арендуемаго имущества. Но первая цѣль едва ли можетъ быть достигнута у насъ долгою арендою. Если, при долговременномъ срокѣ, арендаторъ въ первые года и будетъ щадить имѣніе, то въ послѣдніе годы аренды у него могутъ проявиться тѣ же побужденія, какъ и у всякаго краткосрочнаго арендатора. Что же касается до второй цѣли, то, при настоящихъ условіяхъ нашего землевладѣнія, когда сами владѣльцы весьма скупы на затраты для увеличенія производительности своихъ имѣній, когда арендаторы, большею частію, люди мало имущіе, видящіе въ арендѣ возможность приложенія одного личнаго своего труда и полученія за него вознагражденія, едва ли основательно возлагать надежду на производство со стороны арендаторовъ затратъ для улучшенія чужихъ имуществъ. Наконецъ, самая система хозяйства общеупотребительная въ настоящее время скорѣе представляетъ основанія къ отдачѣ имѣнія на краткій, нежели продолжительный срокъ. Плодосмѣнный сѣвооборотъ встрѣчается только въ видѣ рѣдкихъ исключеній, а въ черноземной полосѣ даже почти не употребительно удобреніе. Предъявлять къ арендатору требованія о введеніи этихъ улучшеній невозможно уже по той простой причинѣ, что примѣненіе ихъ не подъ силу самому владѣльцу, а потому не можетъ быть оно возложено на лицо, состоящее въ болѣе невыгодномъ отношеніи къ имуществу. Коль скоро же веденіе хозяйства должно быть предоставлено арендатору на прежнихъ основаніяхъ, то, для предотвращенія истощенія почвы, гораздо удобнѣе владѣльцу отдать имущество на тотъ срокъ, въ теченіи котораго не грозитъ ему такая опасность.

Сверхъ этихъ оснований укажемъ еще на одну причину, въ силу которой мы не можемъ высказаться за отдачу имѣній на срокъ далѣе девяти лѣтъ. На основаніи 533 ст. 1 ч. X т. спокойное, безспорное и непрерывное владѣніе въ видѣ собственности превращается въ право собственности, когда оно продолжится въ теченіи установленной закономъ давности, т. е. въ большинствѣ случаевъ въ теченіи десяти лѣтъ. Отдавая свое имѣніе въ аренду, хозяинъ порываетъ непосредственную съ нимъ связь, а потому ему весьма затруднительно уже услѣдить, не будетъ ли принадлежащее ему владѣніе, отданное въ пользованіе нанимателя, нарушено третьими лицами. До послѣдняго времени владѣльцы дачь генерально обмежеванныхъ могли быть по крайней мѣрѣ спокойны за неприкосновенность своихъ границъ, но послѣ разъясненія Государственнымъ Совѣтомъ въ 1867 г. по дѣлу Бекъ 563 ст. ч. 1 X т. и рѣшеній Правительствующаго Сената, напечатанныхъ подъ №№ 901, 1870 г. и 470, 1871 г., и они потеряли прежнюю обезпеченность, такъ что пріобрѣтеніе собственности путемъ завладѣнія нынѣ не встрѣчаетъ никакихъ преградъ. При такихъ обстоятельствахъ, когда имѣніе будетъ находиться въ долгосрочной арендѣ, безпечность, а тѣмъ болѣе умыслъ арендатора могутъ имѣть послѣдствіемъ то, что, при окончаніи срока содержанія, менѣе или болѣе значительная часть имѣнія можетъ оказаться въ давностномъ владѣніи постороннихъ лицъ, на всегда утратившихся для хозяина. При девятилѣтнемъ срокѣ этого случиться не можетъ, и у хозяина окажется въ запасѣ годъ времени для возбужденія исковъ къ устраненію могущаго открыться завладѣнія.

Предпочтительное время года для начала и окончанія арендного срока.

Кромѣ продолжительности срока аренды, весьма важно

опредѣленіе момента, съ котораго должно начаться пользованіе арендатора и когда оно должно кончиться. Въ находившихся у насъ въ виду контрактахъ моментъ этотъ опредѣляется столь же разнообразно, какъ и продолжительность аренды. Иногда онъ совпадаетъ съ началомъ гражданскаго года; иногда относится на весну, осень и даже лѣто (20 апрѣля, 1 октября, 15 Іюня).

Казенныя оброчныя статьи на основаніи 36 ст. уст. о каз. обр. ст. т. VIII сдаются съ 1 января. Для бывшихъ казенныхъ населенныхъ имѣній въ губерніяхъ прибалтійскихъ и западныхъ сроки аренды считались: въ Курляндіи съ 12 Іюня, въ Лифляндіи и Эстляндіи съ 31 марта, въ Подольской, Волынской и Кіевской губерніяхъ съ 23 марта, въ Гродненской, Виленской и Минской съ 12 апрѣля. (п. 13 прилож. къ статьи 2 уст. объ управ. каз. нас. имѣн. въ запад. и прибалт. губ.).

Правильное опредѣленіе этого момента имѣетъ громадное значеніе въ хозяйственномъ отношеніи, такъ какъ вліяетъ весьма существенно не только на удобство сдачи и обратнаго пріема имѣнія, но и на самый успѣхъ хозяйства. Эксплуатація земельнаго имѣнія продолжается круглый годъ и не терпитъ остановки; поэтому, для передачи этой эксплуатаціи изъ однихъ рукъ въ другія, необходимо, прежде всего, уловить такой моментъ, когда дѣятельность въ имѣніи естественно утихаетъ; потомъ, необходимо, чтобы этотъ моментъ упадалъ на благопріятное время года, когда всѣ отрасли хозяйства могли бы быть удобно осмотрѣны и приведены въ точную извѣстность. Далѣе нужно, чтобы самая передача произошла при условіяхъ возможно благопріятныхъ для сведенія счетовъ отдавателя съ принимателемъ аренды. Всѣмъ этимъ условіямъ всего болѣе соотвѣтствуетъ конецъ зимы, именно время между 1 марта и 1 апрѣля, а на сѣверѣ и нѣсколько позже. Въ этотъ моментъ, главная осенняя

и зимняя работа—молотьба—почти повсемѣстно произведена; хлѣбъ послѣдняго урожая, за отчисленіемъ потребнаго количества для нуждъ имѣнія, обыкновенно уже проданъ и вывезенъ изъ имѣнія; продовольствіе скота сухимъ кормомъ близится къ концу и потому не обусловливаетъ передачи его въ большомъ количествѣ; запасы продуктовъ и другихъ потребностей нужны на срокъ далеко менѣе продолжительный, чѣмъ при сдачѣ съ осени; земледѣльческія орудія и перевозочныя средства за зиму ремонтированы, а весеннія работы еще не начинались и могутъ быть установлены совершенно по произволу новаго распорядителя; наконецъ, самъ этотъ распорядитель пріобрѣтаетъ перспективу сбора дохода въ непродолжительномъ времени. Такимъ образомъ, срокъ между 1 марта и 1 мая является, по нашему мнѣнію, лучшимъ временемъ для сдачи и обратнаго пріема имѣнія.

Въ нѣкотрыхъ контрактахъ сдача имѣнія арердатору и обратный его пріемъ, по отношенію различныхъ частей имѣнія, отнесены на различные сроки. Такъ, въ одномъ контрактѣ, срокъ окончанія котораго назначенъ былъ 1 января, выговорено право вновь имѣвшаго вступить въ пользованіе арендатора—приступить съ осени къ вепашкѣ и посѣву, а прежнему предоставлено принадлежащій ему хлѣбъ и постройки свезти къ себѣ въ теченіи шести мѣсяцевъ по окончаніи срока. Въ другомъ контрактѣ, оканчивавшемся 1 августа, оставлявшему имѣніе арендатору предоставлено окончить сборъ произведеній безъ ограниченія времени. Сколь неудобно такое разнообразіе срока всего лучше видно изъ перваго приведеннаго въ примѣръ контракта. Арендаторъ, соглашаясь допустить своего пріемника съ осени къ распашкѣ, счелъ нужнымъ оговорить въ договорѣ, что скотъ новаго арендатора долженъ пастись на тѣхъ же самыхъ участкахъ, которые отведены подъ распашку. Очевидно, что при такомъ условіи, обработка земли стѣснительна и не можетъ

даже обнять всего участка, такъ какъ часть его должна быть непремѣнно оставлена подъ пастьбу скота. Если ближе разсматривать это условіе, то окажется, что имъ не предусмотрено: ни право прогона скота на отведенные участки, ни право водопоя; а при такой неопредѣленности, постановленное въ контрактѣ условіе въ пользу пріемника арендатора можетъ или не принести ему пользы, или же повести къ враждебнымъ столкновеніямъ. Примѣръ этотъ приведенъ изъ совершенно простаго по своему предмету контракта, относившагося къ отдачѣ въ аренду степной земли въ черноземной полосѣ, обыкновенно снимаемой купцами съ чисто коммерческою цѣлію и обрабатываемой безъ всякихъ почти хозяйственныхъ построекъ и другаго инвентаря. Въ другихъ сложныхъ хозяйствахъ разновременность срока представляетъ еще болѣе неудобствъ. Достаточно сослаться на второй изъ приведенныхъ контрактовъ. Въ немъ арендатору было предоставлено окончить сборъ произведеній и по истеченіи назначеннаго въ контрактѣ срока, наступившаго 1-го августа. По климатическимъ нашимъ условіямъ большая часть сельско-хозяйственныхъ произведеній стоитъ еще въ это время на корню. Слѣдовательно, по смыслу разсматриваемаго условія, арендатору, оставлявшему имѣніе, дозволено было снять эти произведенія съ поля. Но при такомъ правѣ ему необходимо, прежде всего, имѣть мѣсто, куда свезти эти произведенія; необходимы также перевозочныя средства и рабочій скотъ, чтобы совершить перевозку; ему, сверхъ этого, нужно время для превращенія этихъ произведеній въ обработанный видъ, удобный для продажи или вывозки ихъ изъ имѣнія, и наконецъ достаточныя помѣщенія, какъ для этихъ произведеній, такъ и для жительства своего и рабочихъ. Разумѣли ли все это договаривающіяся стороны, включая приведенное условіе въ контрактъ, рѣшить трудно; но если даже допустить это, то, очевидно, что они ничего не сдѣ-

4

сдали для того, чтобы изъ этого условія не возникло недоразумѣнія. Несомнѣнно, во всякомъ случаѣ, то, что, при этомъ порядкѣ, права двухъ арендаторовъ могутъ весьма легко прійти въ столкновеніе, почему и нельзя совѣтовать, для сдачи составныхъ частей имѣнія,—опредѣлять нѣсколько разновременныхъ сроковъ; а напротивъ, слѣдуетъ всю сдачу имѣнія относить на одинъ установленный по взаимному согласію срокъ.

Обязательность договоровъ найма до положеннаго въ нихъ срока.

Относительно значенія срока въ договорахъ найма имущества, наши гражданскіе законы содержатъ единственное постановленіе, заключающееся въ 1705 ст. 1 ч. X т., на основаніи котораго хозяинъ не вправѣ отказать наемщику до наступленія срока найма, хотя бы кто предлагалъ и большую передъ нимъ цѣну. Равномѣрно, наемщикъ не можетъ отказаться отъ платежа договорной цѣны до истеченія опредѣленнаго условіемъ срока.

Это постановленіе, въ связи съ 521 ст. 1 ч. X т., обязывающей вотчинника при уступкѣ собственности не стѣснять правъ отдѣльнаго владѣнія, со 2 п. 1259, 1543 и 1553 той же части и тома, распространяющихъ дѣйствіе имущественныхъ договоровъ на наслѣдниковъ, и съ 457 и 458 ст. уст. гр. суд., дающими актамъ, какъ совершеннымъ при посредствѣ общественной власти, такъ и домашнимъ, силу доказательства въ отношеніи не только договаривающихся сторонъ, но и ихъ наслѣдниковъ и пріемниковъ правъ,—направили настоящую судебную практику въ томъ смыслѣ, что каждый договоръ найма имущества признается, не смотря ни на какія обстоятельства непоколебимымъ до назначеннаго въ немъ срока. Между тѣмъ, такія могущія воспослѣдовать и весьма часто дѣйствительно наступающія во

время арендпаго срока события, какъ смерть собственника или арендатора, или того и другаго вмѣстѣ, случай выгодной продажи имѣнія, отчужденіе нѣкоторой его части на государственныя или общественныя нужды, истребленіе или повреждeніе имущества физическимъ или народнымъ бѣдствіемъ, невзносъ условленныхъ платежей, веденіе хозяйства не согласно съ принятыми арендаторомъ на себя обязательствами, разореніе имѣнія, несостоятельность арендатора и, наконецъ, осужденіе его за преступленія къ лишенію свободы и т. п. во многихъ отношеніяхъ, а иногда и вполнѣ,—измѣняють тѣ цѣли, которыя преслѣдовали договорившіеся, при заключеніи контракта на аренду земельнаго имущества, такъ что рождаютъ съ обѣихъ сторонъ, а въ особенности со стороны собственника имѣнія, вполнѣ естественное желаніе разрушить договоръ до опредѣленнаго въ немъ срока.

По важности всѣхъ этихъ обстоятельствъ, мы войдемъ въ ближайшее разсмотрѣніе каждаго изъ нихъ.

Обстоятельства, могущія вліять на прекращеніе договора аренды до назначеннаго въ немъ срока.

1. Смерть одной изъ договорившихся сторонъ.

Событіе это, по отношенію къ будущему осуществленію тѣхъ цѣлей, которыя имѣлось въ виду достигнуть заключеніемъ арендпаго договора, имѣетъ различное значеніе, смотря потому: послѣдуетъ ли смерть хозяина, или же арендатора имущества. Смерть хозяина ничего не измѣняетъ въ положеніи заарендованнаго имѣнія. Пользованіе имуществомъ остается при тѣхъ условіяхъ, какія предусмотрѣны договоромъ; измѣнится лишь личность собственника, и одно недоразумѣніе, какое можетъ возникнуть, заключается лишь въ томъ: предъ кѣмъ арендаторъ долженъ исполнять свои обязанности до тѣхъ поръ, пока не вступятъ во владѣніе наслѣдники умершаго владѣльца. Но это недоразумѣніе можетъ возник-

*

нуть лишь вслѣдствіе неопредѣленности нашихъ законовъ о преемственности наслѣдственныхъ правъ, въ силу которыхъ наслѣдникамъ разрѣшено вступать во владѣніе произвольно, безъ всякаго участія власти, за исключеніемъ нѣкоторыхъ, случаевъ, предусмотрѣнныхъ въ законѣ (1225, 1226 и 1239 ст. 1 ч. X т. и 1401 и 1403 ст. уст. гр. суд.). Если арендатору при дошедшемъ до него свѣдѣніи о смерти владѣльца неизвѣстно, кто состоятъ его наслѣдниками, или онъ усомнится признать лицъ въ этомъ качествѣ ему себя заявившихъ, то, по 1402 ст. уст. гр. суд., онъ имѣетъ полную возможность просить мироваго судью о вызовѣ наслѣдниковъ владѣльца и тѣмъ оградить себя отъ всякой отвѣтственности по договору, внося назначенному хранителю открывшагося наслѣдства установленные арендные платежи, впредь до утвержденія наслѣдниковъ, или учрежденія, за неявкою ихъ по вызову, охранительной опеки. Такимъ образомъ, кромѣ временнаго нѣкотораго усложненія въ порядкѣ уплаты арендныхъ денегъ, отношенія арендатора къ имуществу смертью владѣльца нисколько не измѣняются. Правда, онъ можетъ подвергнуться еще нѣкоторому временному неудобству по составленію охранительной описи находящемуся у него въ содержаніи имѣнію; но какъ опись эта имѣетъ своимъ назначеніемъ только удостовѣрить наличность оставшагося послѣ владѣльца имущества, то въ тѣхъ случаяхъ, когда сдача его произведена по описи, предъявленіе ея, по отношенію заарендованныхъ частей имѣнія, должно быть признаваемо совершенно достаточнымъ удостовѣреніемъ состава имущества умершаго владѣльца, безъ всякихъ дальнѣйшихъ изысканій. Въ одномъ изъ послѣднихъ рѣшеній № 992, 1872 г. Правительствующій Сенатъ даже призналъ, что находящееся въ арендѣ имѣніе не подлежитъ описи, но мы не можемъ раздѣлить этого взгляда, а полагаемъ, что оно не подлежитъ только отдачѣ на храненіе. Въ виду всего

этого, случай возможной смерти владѣльца, въ теченіи арендного срока, не даетъ никакого повода постановлять въ арендномъ договорѣ какія либо особыя условія относительно установленнаго въ немъ срока; но, въ интересахъ арендатора, кажется, не было бы лишнимъ оговаривать: куда, при наступленіи этого событія, впредь до ввода во владѣніе наслѣдниковъ, должны быть вносимы арендные платежи—мѣстному ли мировому судьѣ, какому либо кредитному учрежденію и т. п.

Совсѣмъ иное значеніе имѣетъ смерть арендатора. При сдачѣ имущества въ наймы личность нанимателя имѣетъ первостепенное значеніе. Удачный въ этомъ отношеніи выборъ часто обезпечиваетъ владѣльца гораздо болѣе, чѣмъ всѣ условія контракта, почему, при этомъ выборѣ, и обращается особенное вниманіе на добросовѣстность, трудолюбіе и умѣнье вести дѣло того лица, которое предлагаетъ себя въ арендаторы. Отдача имѣнія въ аренду является, такимъ образомъ, въ значительной степени актомъ личнаго довѣрія и весьма часто соединена съ безусловнымъ вмѣненіемъ въ обязанность арендатору жить въ законтрактованномъ имѣніи и вести хозяйство непосредственно. По всему этому, смерть арендатора отражается гораздо вліятельнѣе, чѣмъ смерть хозяина, на арендуемомъ имѣніи. Она разомъ пріостановитъ все обычное теченіе въ немъ дѣлъ и можетъ вывести хозяйство изъ того пути, по которому оно шло, благодаря энергіи, предпріимчивости и знанію лица, стоявшаго во главѣ его. Понятно, поэтому, что владѣлецъ не можетъ оставаться равнодушнымъ къ тому—кто заступитъ лицо арендатора, а между тѣмъ въ этомъ отношеніи, возможны нѣсколько случайностей: наслѣдники арендатора могутъ быть малолѣтніе, они могутъ не явиться, или не принять наслѣдства, между ними возможны споры, никто изъ нихъ не сочтетъ возможнымъ продолжать аренду лично. Смотря по

тому, какая изъ этихъ случайностей проявится, интересы владѣльца затрогиваются въ большей или меньшей степени, а потому, въ предупрежденіе вреднаго ихъ вліянія, необходимо, при самомъ заключеніи договора, установить извѣстныя на эти случаи соглашенія.

Самымъ простымъ изъ нихъ представляется то, что, со смертью арендатора, прекращается и дѣйствіе контракта. Но такое соглашеніе несоотвѣтствовало бы общимъ началамъ справедливости. Право аренды, по 418 ст. 1 ч. X т., на ряду съ правами по другимъ договорамъ, входитъ въ составъ имущества того лица, которому оно принадлежитъ, и потому, въ порядкѣ наслѣдованія, должно слѣдовать общимъ установленнымъ правиламъ. Арендная сдѣлка заключается иногда столь выгодно, что одно существованіе ея представляетъ значительную цѣнность, уничтоженіе которой не можетъ быть поставлено въ зависимость отъ случайнаго событія, могущаго и не наступить въ теченіи всего срока дѣйствія договора. Въ сдѣлкѣ этой арендаторъ можетъ видѣть обезпеченіе своихъ наслѣдниковъ и, имѣя возможность располагать своимъ имуществомъ по духовному завѣщанію, въ правѣ установить относительно пользованія этою цѣнностію такой порядокъ, который, ни въ чемъ не нарушая интересовъ владѣльца, придалъ бы правамъ его наслѣдниковъ прочность назначеніемъ по духовному завѣщанію одного изъ наслѣдниковъ, или другаго извѣстнаго ему лица распорядителемъ аренды. Въ виду всего этого, если включеніе въ договоръ условія о прекращеніи аренды смертью арендатора нельзя причислить къ противозаконнымъ, такъ какъ опредѣленіе срока предоставлено взаимному соглашенію договаривающихся, то, съ другой стороны, оно не можетъ быть признаваемо наилучшимъ, умаляя интересъ арендатора къ передаваемой ему въ пользованіе собственности. Даже и въ томъ случаѣ, если бы это условіе было принято сторонами при заключеніи арендной сдѣлки, нельзя не

указать, что строгое примѣненіе его было бы чрезвычайно несправедливо. Смерть арендатора можетъ послѣдовать въ самый разгаръ сельско-хозяйственныхъ работъ, предъ тѣмъ самымъ временемъ, когда арендатору предстояло получить вознагражденіе за свои труды и затраты въ продолженіи текущаго арендныхъ года, и потому прекращеніе въ это время аренды было бы равносильно вступленію собственника въ права наслѣдства послѣ арендатора. Поэтому, аренда и по смерти арендатора должна, во всякомъ случаѣ, продолжаться до конца начавшагося уже арендыаго года.

Но и такого рода условіе по вышеприведеннымъ основаніямъ не будетъ соотвѣтствовать вполнѣ справедливости и, какъ невыгодное для арендатора, отразится на размѣрѣ арендной платы, а вслѣдствіе сего не будетъ выгодно и для хозяина. Поэтому, не смотря на всѣ неудобства, какія могутъ возникнуть для хозяина, вслѣдствіе вступленія въ хозяйственное распоряженіе, за смертью арендатора, другихъ лицъ, каждый отдающій въ аренду свое имѣніе, въ принципѣ долженъ допустить преемственность аренды въ лицѣ наслѣдниковъ арендатора, но вмѣстѣ съ тѣмъ озаботиться, чтобы, въ этомъ случаѣ, не страдали его интересы. На этотъ конецъ могутъ быть предложены слѣдующіе совѣты.

Прежде всего, слѣдуетъ предусмотрѣть въ контрактѣ положеніе имѣнія со времени смерти арендатора до вступленія наслѣдниковъ его въ принадлежащія имъ права. Наше судопроизводство, какъ видно изъ 1225 ст. 1 ч. X т. и 1401—1403 уст. гр. суд., ограничиваетъ охранительныя мѣры описью, опечатаніемъ и сбереженіемъ наслѣдства до явки наслѣдниковъ; аренда же требуетъ постояннаго управленія, безостановочныхъ распоряженій и затратъ и вызываетъ непрерывный обмѣнъ цѣнностей съ превращеніемъ ихъ изъ одного вида въ другой. На основаніи 1164 ст. 1 ч. X т. и рѣшенія Гражд. Кассац. Д-та Правит. Сената № 15, 1869 г.

охранительная опека можетъ быть учреждена не ранѣе, какъ по истеченіи шестимѣсячнаго срока со дня послѣдняго припечатанія вызова наслѣдниковъ; слѣдовательно, какъ бы ни были быстры охранительныя распоряженія, они потребуютъ не менѣе семи мѣсяцевъ со дня смерти наслѣдователя. Отсюда ясно, что въ контрактѣ слѣдуетъ предусмотрѣть, какимъ порядкомъ должно быть ведено во все это время хозяйство въ имѣніи. Въ этомъ отношеніи арендатору, какъ лицу, ближе всего заинтересованному, чтобы хозяйство шло по его предначертанію и съ пользою для его наслѣдниковъ, слѣдуетъ предпочтительно предоставить указаніе управителя. Какъ воля на случай смерти изъявляется посредствомъ духовнаго завѣщанія, и законъ дозволяетъ завѣщателю назначать исполнителей этой воли въ лицѣ душеприкащиковъ (ст. 1084 ч. 1 т. X.), то, для облеченія приведеннаго соглашенія въ установленную форму, существуетъ полная возможность. Но духовное завѣщаніе воспринимаетъ свою силу не прежде, какъ по явкѣ его въ надлежащемъ окружномъ судѣ въ теченіи годоваго срока; между тѣмъ, замѣна умершаго арендатора должна послѣдовать немедленно. Поэтому, въ контрактѣ можетъ быть оговорено, что указанный въ духовномъ завѣщаніи управитель долженъ вступить въ распоряженіе арендою еще до утвержденія духовнаго завѣщанія. На случай же неоставленія арендаторомъ духовнаго завѣщанія, или неназначенія въ немъ управителя,—въ контрактѣ должно быть постановлено, что веденіе хозяйства впредь до вступленія наслѣдниковъ, должно остаться на рукахъ старшаго, находящагося въ имѣніи прикащика.

Затѣмъ, необходимо принять мѣры, чтобы, по переходѣ аренды къ наслѣдникамъ, переходъ этотъ не отразился неблагопріятно на веденіи хозяйства. Такое вліяніе можетъ обнаружиться при малолѣтствѣ наслѣдниковъ, когда надъ ними и ихъ имуществомъ должна быть учреждена опека, а

также, когда окажется несколько наслѣдниковъ. При учреждении опеки въ опекуны можетъ быть назначено лицо, при всѣхъ его достоинствахъ вовсе не свѣдущее въ сельско-хозяйственномъ дѣлѣ или не могущее лично вести хозяйство. При нѣсколькихъ наслѣдникахъ хотя бы всѣ они были совершеннолѣтніе, обстоятельства могутъ сложиться еще менѣе благопріятно. Извѣстно, что наши законы объ общемъ владѣніи чрезвычайно неопредѣленны. Установляя, что въ общемъ имѣніи порядокъ управленія долженъ быть опредѣленъ по общему согласію (ст. 554 ч. 1 т. X), они не преподаютъ никакихъ руководящихъ правилъ на случай, когда такого согласія не состоится. Напротивъ того, даже по обнаруженіи семейной вражды и споровъ между сонаслѣдниками, законъ воспрещаетъ всякое вмѣшательство судебной власти ранѣе двухъ лѣтъ со дня подачи прошенія о раздѣлѣ (ст. 1317 и 1318 ч. 1 т. X). Несомнѣнно, что, при наступленіи вслѣдствіе смерти арендатора одного изъ приведенныхъ случаевъ, интересы хозяина страдали бы совершенно неосновательно, почему онъ долженъ себя оградить отъ этого условіями контракта. Достигнуть этой цѣли можно постановленіемъ въ контрактѣ, что наслѣдники арендатора, въ теченіи извѣстнаго времени, должны согласиться между собою или о передачѣ исполненія аренднаго договора одному изъ сонаслѣдниковъ, или же о назначеніи управителя съ общеювсѣхъ за его дѣйствія отвѣтственностію. Чтобы окончательно обезпечить себя отъ возможности имѣть дѣло съ лицомъ неpріятнымъ, хозяинъ можетъ еще выговорить, чтобы на приведеніе той или другой сдѣлки въ исполненіе было предварительно испрошено его согласіе.

Предлагая приведенныя мѣры, мы должны однако оговорить, что кассаціонная практика послѣдняго времени установляетъ начало, въ силу котораго всякіе договорныя соглашенія, касающіяся наслѣдниковъ договорившихся сторонъ, для нихъ необязательны. Въ рѣшеніи № 1322, 1869

года Правительствующий Сенатъ высказалъ:

«наслѣдники продолжаютъ исполнять заключенный наслѣдователемъ договоръ въ силу общаго закона, по которому они въ отношеніи правъ и обязанностей наслѣдователя составляютъ продолженіе существованія его, а не въ силу особаго условія, которое наслѣдователь въ совершенный имъ съ другимъ лицомъ договоръ включилъ съ цѣлію обязать ихъ къ исполненію того или другаго дѣйствія послѣ своей смерти и которое самъ наслѣдователь, договоръ заключившій, не имѣлъ вовсе возможности исполнить; обязывать наслѣдниковъ такимъ образомъ предоставляется наслѣдователю, на случай смерти своей, не иначе, какъ посредствомъ завѣщанія (ст. 1010 и 1086 ч. 1 т. X).»

Затѣмъ въ рѣшеніи № 980, 1872 г. Правит. Сенатъ присовокупилъ, что приведенный выводъ

«Подтверждается и буквальнымъ смысломъ ст. 569 и 570 т. X ч. 1, по которымъ договоръ налагаетъ обязанность его исполненія лишь на „договаривающихся“ и производитъ право требовать исполненія лишь „отъ лица обязавшагося,“ слѣдовательно обязанность, принимаемая на себя по договору, должна быть по свойству своему „исполнима“ со стороны самого обязавшагося лица; а такъ какъ условіе, постановляемое на случай смерти договорившагося лица, не можетъ быть исполняемо этимъ же лицомъ, а предполагаетъ исполненіе со стороны его наслѣдниковъ, воля которыхъ въ договорѣ не участвовала, то подобное условіе, по смыслу закона, не можетъ имѣть мѣста въ договорѣ и, заключая въ себѣ выраженіе воли на случай смерти, можетъ быть постановлено только въ завѣщаніи. Равнымъ образомъ и отказъ отъ права, выраженный на основаніи ст. 1547 т. X ч. 1 лицомъ, заключившимъ договоръ, можетъ быть, въ силу вышеизложенныхъ соображеній, признаваемъ законнымъ лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда онъ поставленъ въ зависимость отъ условій, наступающихъ или могущихъ наступить при жизни этого лица, но не въ зависимость отъ его смерти, такъ какъ съ момента его смерти, вмѣстѣ съ его имуществомъ и правами переходятъ къ его наслѣдникамъ (ст. 1104 и 1222 т. X ч. 1) лишь тѣ его обязанности, при жизни его установленныя, которыя для него самого имѣли дѣйствительную силу и значеніе,—отказъ же отъ права, обусловленный смертью лица, не могъ быть выполненъ имъ самимъ при его жизни и, слѣдовательно, не составлялъ для него дѣйствительной и исполнимой обязанности.»

Если высказываемый взглядъ окончательно утвердится, то всѣ условія на случай смерти не будутъ дѣйствительны, и хозяину не останется никакихъ способовъ къ устраненію невыгодныхъ, нами указанныхъ, случайностей, могущихъ возникнуть вслѣдствіе смерти арендатора.

2. Продажа имѣнія, состоящаго въ арендѣ.

Постановленія о наймѣ имуществъ и отдачѣ ихъ въ содержаніе не преподаютъ общихъ правилъ о вліяніе отчужденія имуществъ на дѣйствіе прежде заключеннаго арендннаго контракта.

Объ этомъ говорится мимоходомъ только въ 1703 ст. 1 ч. X т., предписывающей контракты на отдачу въ аренду и содержаніе земель и другихъ частныхъ имуществъ, съ полученіемъ или назначеніемъ къ полученію арендныхъ денегъ болѣе, чѣмъ за годъ, совершать крѣпостнымъ порядкомъ, съ наложеніемъ на имѣнія, по количеству взятой впередъ суммы, запрещенія. Опредѣляя, чтобы, въ противномъ случаѣ и, вообще, при несоблюденіи постановленныхъ въ той статьѣ правилъ, заключенные контракты и условія считались не дѣйствительными, эта статья закона заканчивается пунктомъ, в) установляющимъ: «чтобы запрещеніе, налагаемое на законтрактованное имѣніе по количеству взятой владѣльцемъ у арендатора впередъ суммы, не препятствовало владѣльцу въ продажѣ или закладѣ того имѣнія, лишь бы покупатель или приниматель залога имѣли въ виду контрактъ, который они должны наблюсти въ точности.» Въ виду этого, въ практикѣ судебныхъ мѣстъ высказаны были различные взляды касательно дѣйствительности арендныхъ контрактовъ для послѣдующаго пріобрѣтателя имущества. Мы держались и держимся до настоящаго времени того взгляда, что арендный контрактъ при продажѣ имѣнія тогда только сохраняетъ свою силу до назначеннаго въ немъ срока, когда, какъ сказано въ приведенномъ пунктѣ статьи 1703 ч. 1 т. X, онъ имѣлся въ виду покупателя имѣнія, т. е. когда онъ прежнимъ собственникомъ переданъ къ исполненію новому пріобрѣтателю. Хотя Правительствующій Сенатъ высказался въ иномъ смыслѣ, признавъ, что арендный контрактъ всегда сохраняетъ свою силу до

назначеннаго въ немъ срока, не смотря на перемѣну собственника, но наши соображенія въ пользу противнаго мнѣнія мы считаемъ столь вѣскими, что рѣшаемся и имъ дать здѣсь мѣсто. Эти соображенія были высказаны въ рѣшеніи Псковскаго Окружнаго Суда по дѣлу Гельтъ съ Трубинскою, въ которомъ судъ, возбудивъ общій вопросъ о томъ: «*на сколько для послѣдующаго пріобрѣтателя имущества въ собственность обязательны договоры, заключенные прежними владѣльцами объ отдачѣ сихъ имуществъ въ пользованіе постороннихъ лицъ,*" разрѣшилъ его на слѣдующихъ условіяхъ:

«Входя въ разсмотрѣніе этого вопроса, Псковской Окружный судъ нашелъ: 1) что, согласно 514 ст. 1 ч. X т., право владѣнія и пользованія, отдѣльное отъ права собственности по укрѣпленію, созидается по нашимъ гражданскимъ законамъ по договору, дарственной записи или другому какому либо акту и составляетъ въ такомъ случаѣ особое право, пространство, пожизненность или срочность коего опредѣляется тѣмъ самымъ актомъ, коимъ оно установлено. Но при уступкѣ права пользованія имуществомъ за собственникомъ остается право распоряженія онымъ. Это послѣднее, по 542 ст. 1 ч. X т., отдѣляется отъ него только или по данной имъ довѣренности другому, или по закону, когда имущество подвергается запрещенію въ совершеніи купчихъ или закладныхъ крѣпостей, или секвестру въ его управленіи или опекѣ. По праву же распоряженія, въ соединеніи съ правомъ собственности, владѣльцу принадлежитъ право отчуждать имущества въ предѣлахъ, закономъ означенныхъ (ст. 541 той же части.) По закону же, именно по силѣ 420 ст. 1 ч. X т., высшій предѣлъ отчужденія состоитъ во власти собственника передать другому лицу, въ порядкѣ, установленномъ гражданскими законами, право, исключительно и независимо отъ лица посторонняго, владѣть, пользоваться и распоряжаться имуществомъ вѣчно и потомственно; 2) по 1528, 1530, 1554, 1548, 569 и 570 ст. 1 ч. X т., договоры составляются по взаимному согласію сторонъ, при чемъ договаривающимся предоставлено на волю включать въ договоръ всякія условія, законамъ не противныя, въ томъ числѣ и условія объ обезпеченіяхъ. Укрѣпленіе и обезпеченіе договоровъ совершается: поручительствомъ, условіемъ неустойки, залогомъ недвижимаго имущества, закладомъ имуществъ движимыхъ. Всякій договоръ и всякое обязательство, правильно составленное, налагаютъ на договаривающихся и на ихъ наслѣдниковъ обязанность ихъ исполнить; въ случаѣ же неисполненія производитъ право требовать отъ лица обязавшагося удовлетворенія во всемъ томъ, что постановлено въ оныхъ. Сверхъ сего, на основаніи 574 ст. 1 ч. X т., какъ, по общему закону, никто не можетъ быть безъ суда лишенъ правъ, ему принадлежащихъ, то всякій ущербъ въ имуществѣ и причинен-

нне кому либо вредъ и убытки, съ одной стороны налагаютъ обязанность доставлять, а съ другой стороны производятъ право—требовать вознагражденія; 3) на основаніи нашихъ законовъ гражданскихъ порядокъ пріобрѣтенія и укрѣпленія правъ на имущества опредѣляется особо отъ договорнаго права и помѣщенъ въ 3 книгѣ 1 ч. X т. На основаніи здѣсь помѣщенныхъ правилъ и ст. 728, всякаго рода акты, коими производится переходъ отъ одного лица къ другому права собственности на недвижимое имущество, совершаются крѣпостнымъ порядкомъ. Относительно продажи и купли, въ особенности въ ст. 1381, 1402, 1388, 1428, 1406 и 1416, постановлено, что продавать имущество могутъ только тѣ, коимъ распоряженіе и отчужденіе онаго не воспрещено закономъ, когда, притомъ, имущество принадлежитъ имъ по праву собственности. Покупать имущество могутъ всѣ тѣ, кои по праву ихъ состоянія могутъ владѣть купленнымъ имуществомъ. Продавать можно имущество токмо свободное, т. е. не состоящее подъ запрещеніемъ въ письмѣ купчихъ и закладныхъ крѣпостей. При совершеніи купчихъ крѣпостей дозволяется дѣлать всякія условія, законамъ не противныя. Продажа и купля, учиненная вопреки законныхъ запрещеній, недѣйствительна; когда же одно и тоже недвижимое имѣніе будетъ продано двумъ разнымъ лицамъ, то имѣніе утверждается затѣмъ изъ двухъ покупщиковъ, котораго купчая крѣпость совершена прежде, въ пользу же другаго покупщика взыскивается съ подложнаго продавца цѣна, ему заплаченная, со всѣми убытками. При поверхностномъ разсмотрѣніи подлежащаго разрѣшенію вопроса, въ виду общаго юридическаго начала, что каждый можетъ передать другому только ту сумму правъ, которая принадлежитъ ему самому, хотя и кажется, что съ переходомъ права собственности на имущество тѣмъ самымъ не уничтожается договоръ на его пользованіе, но внимательное соображеніе всѣхъ вышеприведенныхъ узаконеній приводитъ къ иному выводу. Отчужденіе имущества, вообще, и особенно продажа онаго можетъ совершаться не иначе, какъ когда нѣтъ препятствій къ переходу имущества къ другому владѣльцу, т. е. когда оно свободно отъ запрещеній въ письмѣ купчихъ и закладныхъ крѣпостей. При свободности же въ семъ отношеніи имущества, существуетъ законное предположеніе, что полное право собственности, т. е. владѣніе, пользованіе и распоряженіе, безъ ограниченія, соединены въ лицѣ продавца и что къ переходу ихъ на покупателя, во всемъ ихъ объемѣ, нѣтъ препятствій. Съ другой стороны, по силѣ договорнаго права, каждый договоръ обязателенъ только для договорившихся и по отношенію лишь къ нимъ производитъ право требовать исполненія. Укрѣпленіе договорнаго права на имуществѣ требуетъ залога сего имущества, съ которымъ неразрывно связано наложеніе на него запрещенія. Если же при переходѣ отъ одного лица къ другому свободнаго имущества, существуетъ предположеніе, что оно всецѣло принадлежитъ отчуждателю; если договоръ обязателенъ только между договорившимися; если, наконецъ, договорное право не укрѣплено на имуществѣ, то въ виду, съ одной стороны, полнаго права договорившихся постановить въ договорѣ всякія законамъ не противныя условія объ обезпеченіи онаго, а съ другой стороны полной возможности отчуждателя въ число условій купчей крѣпости включить обязательство сохранить силу прежде

заключеннаго контракта,—нельзя не признать, что, при отсутствіи подобнаго условія, пріобрѣтатель не можетъ быть считаемъ связаннымъ личнымъ договоромъ прежняго владѣльца съ постороннимъ лицомъ, къ исполненію ему не переданнымъ. Вся отвѣтственность по такому договору остается на продавцѣ, и къ нему должны быть обращены всѣ требованія объ исполненіи онаго, или же о вознагражденіи убытковъ. Настоящій выводъ подтверждается тѣмъ, что въ нашихъ законахъ постановляется только правило на случай совершенія двухъ купчихъ крѣпостей на одно имущество, но нигдѣ не говорится о недѣйствительности продажи, по утайкѣ личнаго договора о правѣ пользованія или другомъ договорномъ правѣ, не обезпеченномъ на самомъ имуществѣ. Выводъ этотъ еще болѣе подкрѣпляется силою 1703 ст. 1 ч. X т., на основаніи которой контракты и условія на отдачу въ аренду и содержаніе земель и другихъ частныхъ имуществъ, при заключеніи ихъ съ полученіемъ или назначеніемъ къ полученію арендныхъ денегъ впередъ болѣе, чѣмъ за годъ, когда они не будутъ свидѣтельствоваться въ тѣхъ судебныхъ мѣстахъ, коимъ по закону совершеніе крѣпостныхъ актовъ дозволено съ наложеніемъ по количеству взятой суммы запрещенія на имѣнія, велѣно признавать недѣйствительными даже въ отношеніи самихъ договорившихся сторонъ. Въ концѣ той же статьи еще постановлено, что подобные контракты, совершенные съ соблюденіемъ вышеписаннаго порядка, не служатъ владѣльцу препятствіемъ къ продажѣ или залогу имѣнія, лишь бы получатель или приниматель залога имѣли въ виду контрактъ, который должны они наблюсти въ точности. Если же неимѣніе въ виду контрактовъ, по которымъ выданы впередъ деньги, не обязываетъ покупателя къ соблюденію его, то тѣмъ болѣе не можетъ обязывать его другой договоръ, не бывшій въ виду при продажѣ, по которому со стороны контрагента, имѣющаго право требовать исполненія, никакихъ затратъ, признаваемыхъ закономъ, не сдѣлано. Наконецъ, выраженный взглядъ совпадаетъ съ тѣми положительными постановленіями по разсматриваемому предмету, которыя помѣщены въ Высочайше утвержденномъ 19 февраля 1861 г. мнѣніи Государственнаго Совѣта относительно отчужденія, передачи по наслѣдству и отдачи въ залогъ и аренду населенныхъ помѣщичьихъ земель и угодій: пунктомъ 5 правилъ объ отдачѣ въ аренду, всѣ договоры и условія на отдачу въ арендное содержаніе помѣщичьихъ имѣній предоставлено заключать съ наложеніемъ запрещенія, но не иначе, однако, какъ по требованію участвующихъ въ арендномъ договорѣ сторонъ; а въ пунктѣ 7 постановлены правила объ обязательности арендныхъ платежей и самыхъ контрактовъ только въ отношеніи лицъ, къ коимъ имѣнія переходятъ чрезъ публичную продажу или по суду, но не по крѣпостямъ или другимъ законнымъ укрѣпленіямъ. Въ приведенныхъ двухъ случаяхъ обязательность арендныхъ контрактовъ для послѣдующихъ владѣльцевъ вполнѣ естественна, такъ какъ, при описи для публичной продажи и при передачѣ имѣнія, въ силу судебнаго рѣшенія приводятся въ извѣстность всѣ обязательства, лежащія на имѣніи (ст. 2033 и 2034 ч. 2 т. X ст. 1099, 1100 и 1209 уст. гр. суд.). На основаніи всѣхъ приведенныхъ соображеній, Окружный судъ призналъ, что договоры найма имуществъ обязательны для послѣдующихъ владѣльцевъ только въ томъ случаѣ, когда

они имѣлись въ виду при совершеніи продажи или вслѣдствіе числившагося на имѣніи о томъ запрещенія, или же вслѣдствіе включенія особаго по этому предмету условія въ купчую крѣпость.»

Но Правительствующій Сенатъ, въ рѣшеніи по дѣлу Соловьевой съ Малоземовымъ № 1794, 1870 г., возбудивъ тотъ же общій, часто возникающій въ судебной практикѣ вопросъ: *прекращается ли договоръ найма съ перемѣною хозяина имущества?*, объяснилъ:

«На основаніи ст. 514 и 535 т. X ч. 1 владѣніе и пользованіе имуществомъ, будучи уступлено хозяиномъ другому лицу по договору или иному акту, составляетъ отдѣльное отъ права собственности право, котораго пространство, пожизненность или срочность опредѣляется тѣмъ самымъ актомъ, которымъ оно установлено. Вотчинникъ, не смотря на то, что имущество его находится по законносовершеннымъ актамъ во временномъ владѣніи посторонняго лица, можетъ передать свое право собственности на таковое имущество другому лицу, не стѣсняя тѣмъ, однако же, право отдѣльнаго владѣнія (ст. 521 т. X ч. 1). Хозяинъ не вправѣ отказать наемщику до истеченія наемнаго срока, а наемщикъ не вправѣ отказаться отъ платы условленной цѣны (ст. 1705 т. X ч. 1). Контракты и условія на отдачу въ аренду и содержаніе, какъ земель, такъ и другихъ частныхъ имуществъ, если они будутъ заключаемы съ полученіемъ или назначеніемъ къ полученію арендныхъ денегъ болѣе, чѣмъ за годъ, должны быть свидѣтельствуемы порядкомъ, установленнымъ для крѣпостныхъ актовъ, съ тѣмъ: а) чтобы запрещеніе, налагаемое на законтрактованное имѣніе, по количеству взятой владѣльцемъ у арендатора впередъ суммы, не препятствовало владѣльцу въ продажѣ или закладѣ того имущества, лишь бы покупатель или приниматель залога имѣли въ виду контрактъ, который они должны наблюдать (ст. 1703 т. X ч. 1). Наконецъ, по ст. 1099 уст. гр. суд., договоры по имѣнію, заключенные должникомъ до полученія повѣстки объ обращеніи взысканія на недвижимое имѣніе, сохраняютъ свою силу до назначеннаго въ нихъ срока. Изъ совокупнаго соображенія сихъ статей явствуетъ, что договоръ найма, заключенный между хозяиномъ и наемщикомъ, сохраняетъ до истеченія срока свою обязательную силу независимо отъ перемѣны хозяина, такъ какъ пространство правъ наемщика и срочность найма опредѣляется самимъ договоромъ найма (ст. 514, 535, 521 и 705 т. X ч. 1). Переходъ права на недвижимую собственность къ наслѣднику, покупщику или одаряемому по праву наслѣдства, купчей крѣпости или дарственному акту не можетъ служить законнымъ поводомъ къ измѣненію или ограниченію наемнаго права наемщика, третьяго лица, а потому это право обязательно для новаго собственника. Къ такому заключенію приводитъ и ст. 1703 т. X ч. 1 и 1099 уст. гр. суд. По буквальному смыслу сихъ статей взятыя хозяиномъ съ нанимателя впередъ наемныя деньги до полученія повѣстки объ обращеніи взысканія, на основаніи ст. 1099 уст. гр. суд., обезпечиваются самимъ имѣніемъ, а слѣдовательно, въ чьи бы руки и какимъ бы порядкомъ имѣніе не перешло новый хозяинъ связанъ на-

еннымъ договоромъ прежняго собственника до истеченія срока найма. Въ этомъ въ особенности, убѣждаетъ послѣднее выраженіе ст. 1703 X т. ч. 1: «запрещеніе на имѣніе, въ обезпеченіе полученной хозяиномъ съ нанимателя болѣе чѣмъ за годъ суммы, налагается съ тѣмъ, чтобы это не препятствовало владѣльцу въ продажѣ того имущества, лишь бы покупатель имѣлъ въ виду контрактъ, который онъ долженъ наблюдать въ точности. Это выраженіе служитъ вящшимъ подтвержденіемъ того, что по нашимъ дѣйствующимъ законамъ переходъ права собственности на имѣніе къ покупщику не имѣетъ вліянія на права и обязанности наемщика. Договоръ найма остается въ своей силѣ до истеченія условленнаго срока».

Мы позволимъ себѣ думать, что въ соображеніяхъ Псковскаго окружнаго суда болѣе естественной справедливости, чѣмъ въ противоположномъ мнѣніи. Кромѣ приведенныхъ въ рѣшеніи Псковскаго окружнаго суда соображеній, можно въ дополненіе къ нимъ еще присовокупить, что, въ силу 3 п. 159 ст. нот. полож., наемщикъ поставленъ въ настоящее время въ полную возможность, при продажѣ или залогѣ имѣнія хозяиномъ, обезпечить себя отъ всякихъ вредныхъ послѣдствій, заключивъ съ нимъ особый договоръ касательно неотчужденія заарендованнаго имѣнія безъ передачи контракта къ исполненію новому пріобрѣтателю. Этотъ же послѣдній, если не наложено запрещенія на имѣніе и продавецъ умолчитъ о сдѣланной имъ до продажи переуступки своего права пользованія другому лицу, не можетъ, не смотря на все желаніе, привести въ извѣстность: пріобрѣтетъ ли онъ право собственности въ томъ полномъ объемѣ, который опредѣленъ 420 ст. ч. 1 т. X, или же только одно голое право распоряженія, безъ права пользованія своимъ имуществомъ иначе, какъ чрезъ полученіе аредной платы на условіяхъ, постановленныхъ прежнимъ собственникомъ и оставшихся ему и вообще всѣмъ третьимъ лицамъ неизвѣстными до вступленія во владѣніе имѣніемъ. Мы даже не уяснили себѣ какимъ образомъ противоположное нашему мнѣніе могло бы быть приведено въ соотвѣтствіе съ 459 ст. уст. гр. суд., постановляющею, что акты, совершенные или явленные установленнымъ порядкомъ, имѣютъ преимущество предъ ак-

тами домашними и другими письменными доказательствами. Съ одной стороны у пріобрѣтателя имѣется купчая крѣпость, въ силу которой ему передается право собственности въ полномъ объемѣ, съ другой—нотаріальный, или явочный актъ, а въ большей части случаевъ актъ домашній о наймѣ, и, тѣмъ не менѣе, всякому такому акту, писанному, хотя на клочкѣ бумаги, съ означеніемъ только предмета найма, цѣны и срока, отдается преимущество предъ купчею крѣпостью, совершеніе которой въ настоящее время обставлено столькими затрудненіями и не возможно безъ удостовѣренія о принадлежности имущества (ст. 167 нотар. полож.).

Во всякомъ случаѣ такое направленіе необходимо имѣть въ виду при заключеніи арендныхъ договоровъ впредь до тѣхъ поръ, пока, быть можетъ, оно не измѣнится изданіемъ обѣщаннаго 19 Февраля 1861 г. новаго закона о наймѣ имуществъ. (*) Всѣ арендаторы, до того, могутъ быть спокойны въ томъ отношеніи, что условія ихъ о пользованіи чужимъ имуществомъ непоколебимы до назначеннаго въ нихъ

(*) Въ то время, когда настоящій трудъ былъ уже изготовленъ къ печати, въ Правительственномъ Вѣстникѣ стали появляться статьи объ измѣненіи дѣйствующаго порядка укрѣпленія правъ на недвижимыя имущества и введеніи ипотечной системы. Изъ этихъ сообщеній оказывается, что судебная практика послѣдняго времени шла совершенно въ разрѣзъ съ законодательными работами. Въ то самое время, когда Прав. Сенатъ призналъ непоколебимость арендныхъ договоровъ для послѣдующихъ пріобрѣтателей имѣній, и разъяснилъ, что собственникъ не лишается права отдачи въ наемъ имѣнія и послѣ залога съ сохраненіемъ силы заключенныхъ имъ арендныхъ сдѣлокъ для залогопринимателей и послѣдующихъ пріобрѣтателей (см. стр. 57 и 10), Ипотечная коммисія 7 и 8 ст. своего проекта (№ 70 Правельств. Вѣстн.) предположила постановить, что ограниченія права собственности, долги и обезпеченія, которыя не значились въ крѣпостной книгѣ во время укрѣпленія перехода права собственности, не обязательны для новаго собственника и что записанные въ крѣпостную книгу договоры объ арендѣ и наймѣ обязательны только для третьихъ лицъ, права кото-

срока. Но, именно вслѣдствіе этого, хозяину имущества, при отдачѣ его въ аренду, нужно имѣть въ виду такую непоколебимость разъ заключеннаго аренднаго контракта и оградить себя отъ невыгодныхъ послѣдствій на случай могущей представиться необходимости продажи своей собственности. Несомнѣнно, что непоколебимость аренднаго контракта всегда будетъ вліять на продажную цѣну, и, чѣмъ срокъ аренды продолжительнѣе, тѣмъ сильнѣе отразится это на продажѣ. Не менѣе вѣрно и то, что покупщики будутъ весьма осторожны и станутъ всемѣрно озабочиваться до совершенія акта привести въ извѣстность: не отдано ли имѣніе въ пользованіе постороннихъ лицъ, и сообразно съ этимъ предлагать свои условія. Поэтому, ожидать полученія выгодной за имѣніе цѣны можно въ томъ лишь случаѣ, когда собственникъ можетъ указать покупателю на возможность разрушенія арендной сдѣлки. На этотъ конецъ, въ каждомъ договорѣ аренды, въ интересахъ хозяина имущества—слѣдуетъ предусмотрѣть, какія послѣдствія должно влечь за собою отчужденіе арендуемаго имущества. Въ этомъ отношеніи, нельзя не замѣтить, что на прекращеніе аренды, въ моментъ совершенія купчей безъ всякаго вознагражденія, едва ли возможно требовать согласія арендаторовъ, развѣ бы наемная цѣна была опредѣлена въ крайне низкомъ размѣрѣ. Арендный контрактъ, во всякомъ случаѣ, долженъ продолжать свое дѣйствіе до истеченія начавшагося уже хозяйственнаго года и, притомъ, арендаторъ о прекращеніи его долженъ быть поставленъ въ

рыхъ позднѣе записаны въ книгу. Въ виду полной справедливости такихъ предположеній и вообще чрезвычайно важныхъ и благодѣтельныхъ послѣдствій для упроченія правъ на недвижимую собственность и развитіе поземельнаго кредита отъ введенія ипотеки, весьма желательно, чтобы проектъ ипотечной коммисіи въ возможно скоромъ времени получилъ осуществленіе. Въ такомъ случаѣ большая часть указанныхъ нами мѣръ предосторожности упадутъ сами собою.

извѣстность такъ заблаговременно, чтобы, безъ значительнаго для себя ущерба, успѣлъ сдѣлать нужныя, вслѣдствіе того, распоряженія, иначе—контрактъ долженъ сохранить свою силу еще и на слѣдующій годъ. Сверхъ того, арендатору должно быть предоставлено извѣстное единовременное вознагражденіе за утрату отнимаемаго у него права пользованія, и это вознагражденіе должно быть тѣмъ значительнѣе, чѣмъ менѣе протекло времени отъ начала аренды. Всего справедливѣе опредѣлить его по числу годовъ и въ извѣстномъ отношеніи къ размѣру арендной платы. Одну четвертую или даже еще меньшую ея часть, кажется, можно признать совершенно безобиднымъ удовлетвореніемъ арендатора, особенно, если принять во вниманіе, что имѣющая образоваться въ сложности сумма вознагражденія возвысится еще процентами, которые будутъ причитаться па эту единовременно выдаваемую сумму. Заявленіе о прекращеніи аренды по случаю продажи имѣнія должно быть сдѣлано или до совершенія купчей, или въ теченіи извѣстнаго періода времени по ея совершеніи и вводѣ во владѣніе, такъ какъ несправедливо держать арендатора постоянно подъ опасеніемъ возможности прекращенія дѣйствія контракта вслѣдствіе перехода имѣнія въ другія руки. Во всякомъ случаѣ, заявленіе это должно сопровождаться одновременнымъ внесеніемъ положеннаго по контракту вознагражденія, впредь до сдачи имѣнія, въ одно изъ кредитныхъ установленій. При такихъ условіяхъ интересы контрагентовъ будутъ обезпечены въ возможно равной мѣрѣ, но вмѣстѣ съ тѣмъ устранятся тѣ затрудненія къ переходу имѣній чрезъ продажу изъ однихъ рукъ въ другія, которыя теперь встрѣчаются. Безвозмездный переходъ имущества по дарственнымъ записямъ и тому подобнымъ актамъ не долженъ, по нашему мнѣнію, влiять на существованіе арендного контракта, и потому на эти случаи не слѣдуетъ постановлять въ контрактѣ какихъ либо соглашеній.

*

8. Отчужденіе по судебному рѣшенію арендуемаго имѣнія въ пользу третьяго лица.

Въ дѣлѣ № 849, 1869 г. крестьянъ города Богатова и деревни Новоселовки, по поводу иска ихъ къ кресьянамъ села Веремелевый-Колодезь объ убыткахъ за провладѣніе данною въ надѣлъ отъ казны землею, Правительствующій Сенатъ, коснувшись права владѣнія, отдѣльнаго отъ права собственности, высказалъ:

«По 514 ст. X т. ч. 1, отъ права собственности можетъ быть отдѣлено владѣніе и передано другому лицу, и тогда сіе отдѣльное владѣніе составляетъ само по себѣ особое право; при томъ, въ 531 ст. того же тома и той же части, постановлено, что всякое, даже незаконное, владѣніе охраняется отъ насилія и самоуправства дотолѣ, пока имущество не будетъ присуждено другому и не сдѣланы надлежащія по закону о передачѣ онаго распоряженія. Таковой смыслъ этихъ законовъ, по разъясненію Правит. Сената, не оставляетъ сомнѣнія въ томъ, что лицо, пользующееся правомъ владѣнія отдѣльнымъ отъ права собственности на владѣемое имъ имущество, не можетъ безъ суда быть лишено этого своего права, что право это охраняется закономъ, наравнѣ со всякими другими правами и что нарушеніе кѣмъ либо сего права, причинившее тому лицу убытки, производитъ для него, по силѣ 574 ст. законовъ гражданскихъ, право требовать вознагражденія за оные».

Приведенные 514 и 531 ст. 1 ч. X т. помѣщены въ 5 отдѣленіи, главы 2, раздѣла 2, книги II ч. 1 т. X, содержащемъ положенія о правѣ владѣнія и пользованія, отдѣльномъ отъ права собственности. Поэтому, разъясненіе Правительствующаго Сената относится не только къ владѣнію, но и къ пользованію чужимъ имуществомъ, а слѣдовательно вполнѣ примѣнимо къ опредѣленію правъ арендатора, въ случаѣ отчужденія отданнаго ему въ содержаніе имущества изъ рукъ хозяина въ пользу третьяго лица. Въ силу его, аренда, не смотря на отчужденіе имущества по суду, продолжаетъ существовать съ переходомъ, конечно, всѣхъ правъ прежняго хозяина къ новому собственнику, со дня ввода его во владѣніе до тѣхъ поръ, пока, по иску новаго собственника, контрактъ будетъ признанъ для этого послѣдняго не-

дѣйствительнымъ. Что касается до вопроса о томъ: подлежитъ ли искъ новаго собственника объ уничтоженіи прежняго контракта во всѣхъ случаяхъ уваженію,—то въ этомъ отношеніи весьма важное значеніе получаетъ качество владѣнія прежняго хозяина. Какъ извѣстно, владѣніе по закону можетъ имѣть нѣсколько различныхъ качествъ и, между прочимъ, быть добросовѣстнымъ или недобросовѣстнымъ (523, 529 и 530 ст. 1 ч. X т.). При добросовѣстномъ владѣніи, какъ это видно изъ спеціальнаго случая, предусмотрѣннаго въ 1301 ст. 1 ч. X т., продажа и залогъ владѣемаго имѣнія, до открытія спора, считаются дѣйствительными и не уничтожаются; но съ владѣльца, по признанію на имущество правъ третьихъ лицъ, взыскиваются полученныя имъ деньги безъ процентовъ. Таже мысль проводится и въ 635 ст. той же части и тома въ отношеніи всѣхъ вообще добросовѣстныхъ владѣльцевъ, но только относительно одного залога или находившагося у нихъ во владѣніи имѣнія, хотя порядокъ расчета въ занятыхъ подъ имѣніе деньгахъ опредѣленъ здѣсь нѣсколько иначе. Если же залогъ, сдѣланный добросовѣстнымъ владѣльцемъ, признается дѣйствительнымъ, то нѣтъ основанія не признать дѣйствительною и отдачу въ аренду имѣнія, находившагося у него во владѣніи. Это отчасти подтверждается смысломъ той же 635 ст., вмѣняющей, между прочимъ, добросовѣстному владѣльцу, по отчужденіи отъ него имѣнія, возвратить собственнику полученныя имъ впередъ оброчныя и слѣдующія за наемъ въ томъ имѣніи угодій, домовъ или же чего либо инаго деньги. Если же возвращеніе этихъ денегъ лежитъ на прежнемъ владѣльцѣ, то чрезъ то самое произведенный ему платежъ ихъ признается дѣйствительнымъ и для новаго собственника, а съ дѣйствительностію платежей не мыслимо признаніе въ тоже время договора найма для него необязательнымъ. И такъ, необходимо признать, что отчужденіе отъ

добросовѣстнаго владѣльца отданнаго имъ въ аренду имѣнія не дѣлаетъ недѣйствительными ни договора о наймѣ, ни произведенныхъ на основаніи его впередъ платежей, и, слѣдовательно, это отчужденіе не можетъ вліять на права арендатора. Этотъ общій выводъ относительно помѣщичьихъ имѣній подтверждается положительно 7 п. § II правилъ 19 февраля 1861 г. объ отдачѣ этихъ имѣній въ аренду, изъ котораго видно, что отчужденіе имѣнія въ пользу другаго владѣльца не уничтожаетъ аренднаго контракта, но платежи, учиненные арендаторомъ владѣльцу болѣе, чѣмъ за два года впередъ, могутъ быть, со стороны новыхъ владѣльцевъ, признаны недѣйствительными. Что же касается до отчужденія имѣнія отъ недобросовѣстнаго владѣльца, то въ практикѣ прежнихъ судебныхъ мѣстъ подобный вопросъ доходилъ до разрѣшенія Общаго Собранія Правит. Сената по дѣлу наслѣдниковъ Ермолинскаго съ Тушинскими (сборн. рѣш. общ. собр. Прав. Сената т. II ч. 3 № 913) и разрѣшенъ въ томъ смыслѣ, что

«съ отчужденіемъ части имѣнія изъ владѣнія Ермолинскихъ въ пользу Тушинскихъ порядокъ перехода имѣнія во владѣніе послѣднихъ долженъ произойти, по силѣ 420 ст. X т. ч. 1, на полномъ правѣ собственности, со всѣми видами ея, указанными въ 423, 424, и 425 ст. той же части и тома, а съ тѣмъ вмѣстѣ право собственности Ермолинскихъ на эту вотчину, послѣ рѣшенія Сената, уничтожалось со всѣми послѣдствіями; поэтому, и контракты, заключенные Ермолинскими, дотолѣ могли оставаться въ своей силѣ и дѣйствіи, доколѣ вотчина Медвѣжи состояла во владѣніи Ермолинскихъ, признанномъ Общимъ Собраніемъ Правит. Сената недобросовѣстнымъ; вмѣстѣ же съ уничтоженіемъ этого владѣнія и передачи вотчины Медвѣжи во владѣніе Тушинскихъ, и контракты, заключенные Ермолинскими, не могутъ быть обязательными для Тушинскихъ».

Мы вполнѣ раздѣляемъ этотъ взглядъ прежней судебной практики, но не считаемъ нужнымъ на этотъ случай предлагать якой либо оговорки въ контрактѣ, такъ какъ едва ли какой арендаторъ согласится входить въ сдѣлку съ владѣльцемъ, недобросовѣстность котораго ему положительно извѣстна, а если и найдутся такіе, то нашъ трудъ мы для нихъ не предназначаемъ.

4. Отчужденіе имущества на общественныя и государственныя надобности.

При отчужденіи имущества на общественныя или государственныя потребности, имущество это обращается на эти нужды немедленно по окончаніи его оцѣнки (прим. къ ст. 575 по прод. 1863 г. и 590 ст. 1 ч. X т.). Хотя въ законѣ и не говорится, что, при подобномъ отчужденіи, въ тоже время прекращается сила заключенныхъ контрактовъ, но очевидно, что они не могутъ продолжать своего дѣйствія по общему смыслу постановленій, вызвавшихъ изданіе закона о вознагражденіи общественномъ; иначе временное контрактное право получило бы въ этомъ случаѣ значеніе болѣе прочное, чѣмъ право вѣчной и потомственной собственности. Въ статьяхъ 575, 590 и 592 ч. 1 т. X ничего не упоминается и о томъ, имѣютъ ли временные владѣльцы какое либо право на вознагражденіе своихъ убытковъ со стороны или правительства и того общественнаго учрежденія, въ пользу котораго дѣлается отчужденіе, или со стороны собственника имѣнія. Входить здѣсь въ обсужденіе этого общаго вопроса нѣтъ основаній, но не обратить на него вниманія нельзя, такъ какъ въ настоящее время, при постоянно строющихся желѣзныхъ дорогахъ, случаи отчужденія по распоряженію правительства возникаютъ весьма часто. Предусмотрѣніе этого обстоятельства въ контрактѣ особенно важно для арендатора, такъ какъ, при наступленіи этой случайности, онъ не только лишится, въ годъ отчужденія, ожидаемаго дохода съ извѣстнаго участка, а затѣмъ и дальнѣйшаго пользованія имъ, но, въ тоже время, легко можетъ встрѣтить затрудненія въ извлеченіи дохода и изъ остальной части имѣнія. Это послѣднее затрудненіе можетъ обнаружиться въ томъ, напримѣръ, случаѣ, когда отчужденіе постигнетъ особенно выгодный участокъ или видоизмѣнитъ положеніе имѣнія, раздѣливъ его на части, и т. п., вслѣдствіе чего оставшіеся въ арендѣ участки

на будущее время сдѣлаются или неспособными къ извлеченію изъ нихъ соразмѣрной съ прежнею выгоды, или же вовсе безполезными; общіе же расходы по управленію имѣнія останутся прежніе. Отсюда ясно, что во многихъ случаяхъ, когда всякое другое возмѣщеніе убытка окажется для арендатора неудовлетворительнымъ, ему необходимо предоставить съ начала слѣдующаго хозяйственнаго года отказаться отъ дальнѣйшаго держанія имѣнія въ арендѣ.

5. Размежеваніе.

При специальномъ межеваніи владѣльцамъ предоставлено мѣняться и уступать усадьбы, хутора и земли. Если уступка земли не превышаетъ четвертой части всего владѣнія, то ни залогъ имѣнія въ кредитномъ установленіи, ни какое либо другое установленное закономъ ограниченіе владѣнія или распоряженія, ни тяжебное дѣлопроизводство о такомъ имѣніи, если оно только не взято въ опеку, не служатъ препятствіями къ уступкѣ (ст. 780 ч. III т. X зак. меж.). Въ силу такого постановлѐнія закона, хозяинъ, несмотря на нахожденіе его имѣнія въ содержаніи у другаго лица, при специальномъ межеваніи имѣетъ неотъемлемое право произвести безпрепятственно обмѣнъ угодій, отданныхъ въ аренду, или даже уступить четвертую ихъ часть. Арендный договоръ, и затѣмъ, останется въ силѣ, и даже сомнительно, имѣетъ ли арендаторъ, въ этомъ случаѣ, право на уменьшеніе арендной платы и на возмѣщеніе убытковъ. По крайней мѣрѣ, по смыслу закона, кредитное установленіе, если оно не выручитъ всѣхъ данныхъ подъ имѣніе денегъ, при продажѣ имѣнія за невзносъ срочныхъ платежей, не можетъ домогаться возмѣщенія остальной суммы изъ прочаго имѣнія; а отсюда, по аналогіи и по буквальному смыслу п. 6 § 3 ст. 780 т. X ч 3 зак. меж., слѣдуетъ заключить, что и арендаторъ за такую уступку не имѣетъ права простирать при-

тязаній къ владѣльцу. Между тѣмъ, въ этомъ случаѣ, убытки арендатора не только возможны, но могутъ быть въ большей части случаевъ еще значительнѣе, чѣмъ при отчужденіи части имущества на общественныя или государственныя надобности, такъ какъ въ этомъ послѣднемъ порядкѣ рѣдко отчуждаются изъ частнаго владѣнія такія большія пространства угодій, какія могутъ быть уступлены при межеваніи. Изъ этого видно, сколь важно для арендатора, вознамѣрившагося взять въ аренду имѣніе, состоящее въ дачѣ, неподвергнутой еще специальному межеванію, предусмотрѣть въ договорѣ послѣдствія измѣненія состава имѣнія при межеваніи. Но, съ другой стороны, нужно сказать, что межеваніе имѣетъ такое громадное значеніе для будущности имѣнія, что каждый владѣлецъ, смотрящій серьезно на свою собственность, не только не употребитъ эту случайность намѣренно во вредъ арендатору, но постарается извлечь изъ нея пользу для своего имѣнія. Принимая это во вниманіе, въ арендныхъ договорахъ, на случай межеванія, казалось бы достаточнымъ дѣлать оговорку только о томъ, что арендатору, если онъ сочтётъ произведенное межеваніе клонящимся къ его невыгодѣ, предоставляется, въ теченіи извѣстнаго времени, по установленіи владѣнія на новомъ основаніи, отказаться отъ дальнѣйшаго содержанія, предумѣдомивъ хозяина о своемъ отказѣ за шесть мѣсяцевъ до истеченія наступившаго хозяйственнаго года.

6. Истребленіе или поврежденіе имущества физическимъ или народнымъ бѣдствіемъ.

Въ теченіи срока содержанія, арендное имущество можетъ быть постигнуто бѣдствіемъ или отъ силъ природы, какъ то: огня, воды и другихъ физическихъ явленій, или же отъ несчастно сложившихся общественныхъ условій, вызвавшихъ, напримѣръ, внѣшнюю войну или внутренніе смуты. Сколь

ни тягостно наступленіе одного изъ этихъ бѣдствій, но мы не можемъ признать, чтобы они могли влiять на прекращеніе дѣйствія арендного договора. Несчастіе отъ огня не имѣетъ того значенія для земельнаго имущества, какимъ оно является для строеній въ городахъ. Сущность земельнаго имущества—земля—огнемъ не можетъ разрушиться, и вслѣдствіе того извлеченіе изъ нея дохода не прервется. Несчастіе это можетъ главнѣйше коснуться хозяйственныхъ построекъ, запасовъ убранныхъ произведеній и прочей движимости арендатора, затруднитъ его въ веденіи хозяйства, причинитъ ему убытки; но оно же можетъ быть предотвращено застрахованіемъ. Взаимныя обязанности относительно принятія мѣръ безопасности противъ огня и порядокъ возобновленія разрушенныхъ построекъ будутъ еще далѣе разсмотрѣны въ главѣ о взаимныхъ правахъ нанимателя и хозяина. Здѣсь же скажемъ только, что какъ пожаръ, въ большей части случаевъ, будетъ послѣдствіемъ неосторожности нанятыхъ арендаторомъ людей, то приключившееся, вслѣдствіе него, бѣдствіе не должно отражаться на правахъ хозяина. Несчатіе отъ воды врядъ ли гдѣ у насъ въ Россіи можетъ достигнуть такихъ размѣровъ, чтобы разрушить все существующее устройство и дать чрезъ то основаніе къ прекращенію найма, частныя же поврежденія, чрезъ это произойти могущія, тоже будутъ обсуждены въ послѣдствіи. Градобитіе, неурожай и падежъ скота составляютъ такія явленія, которыя столь часто присущи сельско-хозяйственному дѣлу, что не могутъ не имѣться въ виду при заключеніи договорной сдѣлки. Хозяинъ, сдавая имѣніе въ аренду, ограждаетъ себя тѣмъ самымъ отъ этихъ случайностей, а арендаторъ принимаетъ на себя весь рискъ, изъ сего возникающій, и возможность этихъ бѣдствій обязанъ имѣть въ виду при предложеніи арендной платы. Сверхъ того, убытокъ отъ градобитія можно предупредить

застрахованіемъ, неурожай—лучшею обработкою земли и такою огранизаціею хозяйства, при которой неудача по одной отрасли могла бы возмѣщаться доходомъ съ другой, а падежъ скота—хорошимъ кормомъ, уходомъ и принятіемъ своевременно санитарныхъ мѣръ. Наконецъ, что касается войны и внутреннихъ смутъ, то бѣдствія эти одновременно постигаютъ и хозяина, и нанимателя; на этотъ случай могутъ быть постановлены между ними особыя условія о несеніи тягостей, отъ того возникающихъ, но срокъ содержанія долженъ остаться неприкосновеннымъ, тѣмъ болѣе, что бѣдствія эти, при настоящихъ общественныхъ условіяхъ, скоропроходящи, могутъ не коснуться имѣнія и даже той мѣстности, гдѣ оно находится, и, въ крайнемъ случаѣ, произведутъ только временное разстройство.

7. Неисполненіе условій договора.

Въ рѣшеніи № 529, 1867 г. Правительствующій Сенатъ, войдя въ разсмотрѣніе вопроса: неисполненіе какого либо условія по договору одною изъ договорившихся сторонъ открываетъ ли для другой стороны право прекратить договоръ? высказалъ слѣдующія соображенія:

«По закону 569 и 570 ст. X т. св. зак. ч. 1, всякій договоръ и всякое обязательство, правильно составленные, возлагаютъ на договаривающихся обязанность ихъ исполнить, а въ случаѣ неисполненія открываютъ право требовать, отъ лица обязавшагося, удовлетворенія во всемъ томъ, что въ договорѣ постановлено, прекращать же или уничтожать договоръ, вступившія въ него лица могутъ не иначе, какъ по обоюдному согласію (1545 ст. того же тома св. зак.). По указанію сихъ постановленій, ограждающихъ твердость взаимныхъ обязательствъ, въ случаѣ неисполненія постановленнаго въ договорѣ условія одною изъ сторонъ, другая сторона имѣетъ право требовать возстановленія силы договора, т. е. требовать исполненія всего, въ немъ постановленнаго; а вмѣстѣ съ тѣмъ, по силѣ 574 и 684 ст. того же тома ч. 1, она имѣетъ право требовать вознагражденія въ убыткахъ, если они нанесены ей нарушеніемъ условія, но не имѣетъ права, по подобному случаю, прекращать договоръ, которымъ и на нее возложены обязанности въ отношеніи къ другой сторонѣ; ибо какъ права, такъ и обязанности ихъ, въ договорѣ постановленныя, равносильны и защищаются закономъ въ одинаковой мѣрѣ. Подтвержденіемъ сего служитъ правило, постановленное въ 1585 ст. того же тома на тотъ случай, когда стороны обез-

печиваютъ исполненіе договора включеніемъ въ него условія о неустойкѣ. Въ этой статьѣ сказано: неустойка, опредѣленная въ самомъ договорѣ, взыскивается въ условленномъ количествѣ, однакоже,—независимо отъ исполненія по договору, который и при взысканіи неустойки долженъ оставаться въ своей силѣ, развѣ бы въ содержаніи договора было изложено, что платежемъ неустойки онъ прекращается. Въ такомъ же смыслѣ и въ 1547 ст. т. X ч. 1 постановлено: «если сторона, имѣвшая по договору право требовать исполненія, откажется добровольно отъ этого права въ цѣломъ договорѣ или въ части, тогда дѣйствіе договора въ цѣломъ его составѣ или части прекращается. Дѣйствительный смыслъ этой статьи состоитъ въ томъ, что сторона можетъ отказаться отъ требованія того, что ей собственно принадлежитъ; но не можетъ освобождать себя отъ исполненія условленныхъ обязанностей въ отношеніи къ другой сторонѣ, ежели сія послѣдняя отъ своихъ правъ не отступается и не соглашается на прекращеніе договора».

Въ виду этого рѣшенія и вышеприведенной статьи 1705 ч. 1 т. X, опредѣляющей, что хозяинъ не въ правѣ отказать наемщику до наступленія срока найма, владѣльцу, чтобы оградить себя отъ невыгодныхъ послѣдствій неисполненія арендаторомъ условій договора, слѣдуетъ воспользоваться правомъ, предоставленнымъ ему 1530 и второю половиною 1691 ст. 1 ч. X т. и при самомъ заключеніи арендааго контракта опредѣлить: при несоблюденіи какихъ именно условій контрактъ долженъ прекратить свою силу до установленнаго въ немъ срока. Какія обстоятельства должны вести къ этому послѣдствію, здѣсь исчислять не мѣсто, такъ какъ пришлось бы коснуться взаимныхъ правъ и обязанностей хозяина и арендатора и способовъ обезпеченія договора, обзоръ которыхъ составитъ предметъ содержанія послѣдующихъ главъ, а потому указаніе въ совокупности всѣхъ тѣхъ условій, неисполненіе которыхъ даетъ справедливое основаніе къ уничтоженію договора, читатели найдутъ въ главѣ III слѣдующаго отдѣла объ обезпеченіяхъ исполненія договора аренды.

8. Объявленіе арендатора несостоятельнымъ должникомъ.

На основаніи 3 п. 1949 ст. XI т. уст. о торг. несост. и

въ силу высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта 1 іюня 1868 г. о порядкѣ производства дѣлъ о несостоятельности въ судебныхъ установленіяхъ, образованныхъ по учрежденію 20 ноября 1864 г., распространившаго постановленія о торговой несостоятельности и на дѣла о несостоятельности лицъ и не торговаго званія, къ имуществу несостоятельнаго принадлежатъ и договоры, несостоятельнымъ учиненные, но съ той или другой стороны еще не исполненные. Если исполненіемъ договора имущество несостоятельнаго можетъ получить какое либо приращеніе или можетъ быть предохранено отъ ущерба, то конкурсное управленіе приводитъ договоръ въ исполненіе; въ противномъ же случаѣ, предоставляетъ сторонамъ, въономъ участвующимъ, искать на массѣ наравнѣ съ другими заимодавцами. Кромѣ этого общаго опредѣленія, ни въ постановленіяхъ о конкурсномъ производствѣ, ни въ законахъ о наймѣ имуществъ не предусматривается случай несостоятельности арендатора; по смыслу же вышеприведеннаго закона, продолженіе дѣйствія аренднаго контракта до назначеннаго въ немъ срока зависитъ отъ усмотрѣнія конкурснаго управленія. Не только иностранныя законодательства, но и мѣстные законы Прибалтійскихъ губерній признаютъ, что, въ случаѣ конкурса надъ имуществомъ арендатора, ни его кредиторы, ни отдавшій ему вещь въ аренду или наемъ не имѣютъ обязанности продолжать договоръ и не связаны никакимъ срокомъ для объявленія о его прекращеніи (ст. 4130 св. мѣст. узак. губер. остзейскихъ часть III). Подобное постановленіе намъ кажется справедливѣе, чѣмъ выводъ, сдѣланный изъ дѣйствующихъ у насъ постановленій. Мы уже имѣли случай указать насколько важно избраніе лица арендатора и насколько личное его участіе въ веденіи хозяйства обезпечиваетъ при этомъ владѣльца. При учрежденіи же конкурса, всѣ виды хозяина устранятся, и эксплуатація

имѣнія попадаетъ въ руки коллегіи, назначеніе которой состоитъ главнѣйше въ ликвидаціи дѣлъ несостоятельнаго, а не въ продолженіи его предпріятій. Вслѣдствіе всего этого, со стороны хозяина имѣнія представлялось бы благоразумнымъ оговорить въ арендномъ контрактѣ, что въ случаѣ объявленія арендатора несостоятельнымъ контрактъ въ тоже время прекращаетъ свое дѣйствіе. Впрочемъ и тогда можетъ возникнуть еще вопросъ о томъ: ввѣренное арендатору по контракту имущество должно ли поступить въ конкурсную массу, или же оно подлежитъ возвращенію хозяину? Примѣняясь къ 1938 ст. XI т. уст. торг., на основаніи которой движимое и недвижимое чужое имущество, находящееся у несостоятельнаго или въ залогѣ, или на сохраненіи, или же для обработки, когда несостоятельный—фабрикантъ или ремесленникъ, считается ему не принадлежащимъ и возвращается хозяину, въ первомъ случаѣ по выкупѣ, а во второмъ и третьемъ съ надлежащимъ расчетомъ,—слѣдуетъ признать, что и имущество хозяина имѣнія, отданное въ пользованіе, а не проданное арендатору, не принадлежитъ несостоятельному и должно быть возвращено по принадлежности, съ надлежащимъ расчетомъ.

9. Осужденіе къ лишенію свободы или къ другому болѣе тяжкому наказанію.

Мы уже упоминали и будемъ имѣть еще случай повторить, что въ число условій хорошо составленнаго контракта, на отдачу въ содержаніе земельнаго имѣнія, должно входить и обязательство арендатора жить въ арендномъ имѣніи и вести въ немъ хозяйство непосредственно. Съ осужденіемъ же арендатора къ лишенію свободы, обязательство это дѣлается на время наказанія не исполнимымъ и по этой одной причинѣ даетъ хозяину основаніе отступить отъ заключеннаго условія. Да и нельзя не признать, что человѣкъ, подвергшійся въ порядкѣ уголовнаго суда наказанію лише-

ніемъ свободы за такія преступленія, какъ напр. кража, мошенничество, присвоеніе чужаго имущества, подлоги и т. п., едва ли можетъ не наводить на себя основательныхъ сомнѣній какъ въ дальнѣйщемъ добросовѣстномъ исполненіи арендняго договора, такъ и въ томъ, долженъ ли онъ оставаться во главѣ предпріятія, требующаго содѣйствія множества лицъ въ качествѣ какъ рабочей силы, такъ и посредниковъ для обмѣна произведеній. Конечно, не каждое осужденіе къ лишенію свободы (напр. кратковременный арестъ за проступокъ, не имѣющій ничего позорящаго) можетъ дать основаніе къ прекращенію договора аренды; но и предусмотрѣть всѣ подобные случаи едва ли возможно; а потому рѣшеніе вопроса: при наличности какихъ именно изъ тѣхъ случаевъ долженъ или не долженъ контрактъ продолжать свое дѣйствіе,—слѣдуетъ предоставить хозяину, въ сообразной со всѣмъ вышеизложеннымъ оговоркѣ въ текстѣ контракта.

10. Обнаружившаяся въ теченіи дѣйствія договора опасность для здоровья и жизни арендатора мѣстности, въ которой лежитъ нанятое имущество.

При заключеніи арендняго договора вліяніе мѣстныхъ условій на здоровье и жизнь арендатора обыкновенно упускается изъ вида. Между тѣмъ, какъ мы уже сказали, въ число непремѣнныхъ условій контракта включается иногда обязательство арендатора жить въ нанятомъ имѣніи; если это не вмѣнено ему въ обязанность, онъ можетъ, однако, признать свое пребываніе въ имѣніи необходимымъ въ собственныхъ его интересахъ. Въ томъ или другомъ случаѣ можетъ оказаться, что условія всей вообще мѣстности (напр. слишкомъ большая сухость или сырость воздуха, господство лихорадокъ и др. болѣзней) или только предназначеннаго для жизни арендатора помѣщенія (сырость) столь не-

благопріятны, что не только здоровье, но самая жизнь его могутъ подвергнуться серьезной опасности. При обнаруженіи такого вреднаго вліянія кажется основательнымъ допустить дальнѣйшее прекращеніе договора. Мѣстные законы Прибалтійскихъ губерній придаютъ подобное значеніе этому обстоятельству (ст. 4124). Пагубное вліяніе мѣстности должно быть, однако, предварительно надлежащимъ образомъ доказано. Во всякомъ случаѣ, указываемая причина должна освобождать арендатора отъ личнаго завѣдыванія имѣніемъ, если стороны не рѣшатся придать ей болѣе вліятельныхъ послѣдствій. Сверхъ такого вреда физическому здоровью, пребываніе въ извѣстной мѣстности можетъ быть для арендатора сопряжено со страхомъ личной опасности (напр. вслѣдствіе господствующихъ въ мѣстности разбоевъ, недоброжелательства мѣстнаго населенія и т. п.). Мѣстные законы Прибалтійскихъ губерній и это обстоятельство относятъ къ числу тѣхъ, которыя могутъ вести къ разрушенію договора найма. Но намъ кажется, что ему едва ли возможно дать такое значеніе. Общая небезопасность нѣкоторыхъ мѣстностей извѣстна, а когда она обнаружится въ теченіи срока дѣйствія договора, то противъ нея принимаются своевременно какъ правительственныя мѣры, такъ и мѣры осторожности каждымъ отдѣльнымъ лицомъ, такъ что арендаторъ всегда будетъ находиться въ томъ же положеніи, какъ и все мѣстное населеніе. Когда же страхъ опасности будетъ вызванъ личными дѣйствіями арендатора, то онъ и долженъ нести всѣ послѣдствія, безъ права расчитывать на содѣйствіе хозяина къ устраненію этого положенія. Существованіе личной опасности, сверхъ того, впередъ доказать весьма затруднительно. Удостовѣреніемъ ея можетъ служить только совершенное уже покушеніе на жизнь арендатора, но и достовѣрность этого факта еще не дастъ возможности судить о томъ, что во время, когда по этой причинѣ заявлено требованіе о

прекращеній договора, опасность продолжала бы существовать, напротивъ можно даже утверждать, что она уже прекратилась и дальнѣйшій страхъ неоснователенъ. Впрочемъ, нельзя не сказать, что нѣкоторымъ личностямъ отъ разъ привившагося чувства страха отдѣлаться почти не возможно; онъ будетъ всегда присущъ имъ и парализировать ихъ дѣятельность, дѣйствуя на физическое здоровье. Въ этомъ послѣднемъ случаѣ и страхъ личной опасности можетъ быть сочтенъ основательною причиною уничтоженія договора, какъ нами это уже допущено.

Намъ остается коснуться еще слѣдующихъ, находящихся въ связи съ срокомъ найма, вопросовъ:

1. Къ какимъ послѣдствіямъ ведетъ заключеніе договора на срокъ болѣе продолжительный, чѣмъ опредѣлено въ законѣ?

Хотя въ нашихъ законахъ нѣтъ общей статьи, которая прямо разрѣшала бы этотъ вопросъ, но къ уясненію его служатъ 1530 и 1706 ст. ч. 1 X т. Первая изъ нихъ оставляетъ на волю договаривающихся включать въ договоръ всякія условія, законамъ не противныя; а вторая, предусматривая случай недѣйствительности договора объ отдачѣ недвижимаго имѣнія въ наймы изъ выстройки на большее число лѣтъ, нежели какое закономъ допускается, указываетъ порядокъ расчета между хозяиномъ и нанимателемъ, «когда по сей причинѣ договоръ былъ уничтоженъ.» Изъ соображенія этихъ двухъ статей необходимо придти къ заключенію, что, по спору одной изъ сторонъ, и всякій другой договоръ о наймѣ имущества, заключенный на болѣе продолжительный срокъ, чѣмъ дозволено закономъ, долженъ быть признанъ ничтожнымъ. Возможное при этомъ сомнѣніе о томъ, подлежитъ ли такой договоръ уничтоженію всецѣло или же только за время, превышающее законную норму, по соображенію съ рѣшеніемъ Правит. Сената № 1191, 1869 г., под-

6

лежитъ разрѣшенію въ первомъ смыслѣ. Въ этомъ рѣшеніи Сенатъ высказалъ:

«Хотя, на основаніи 1 ст. уст. гр. суд., всякій споръ о правѣ гражданскомъ подлежитъ разрѣшенію судебныхъ установленій, но, согласно 9 ст. того же устава и разъясненію Кассац. Гр. Департ. 1867 г. № 47, судебныя установленія обязаны всякій споръ о правѣ гражданскомъ разрѣшать силою того закона, которымъ опредѣлено и охранено право, подвергшееся спору. Въ раздѣлѣ же объ обязательствахъ по договорамъ въ сводѣ законовъ гражданскихъ выражено, что основаніемъ всякаго договора служитъ взаимное соглашеніе договаривающихся лицъ, вступающихъ во взаимныя обязательныя отношенія (ст. 1528 т. X ч. 1), и однимъ только договаривающимся сторонамъ оставляется на волю включать въ договоры по обоюдному согласію и по ихъ усмотрѣнію всякія условія,законамъ не противныя (ст. 1530). Равнымъ образомъ, и уничтоженіе договора, какъ выраженія воли договаривающихся сторонъ, основанной на взаимномъ и непринужденномъ согласіи, зависитъ непосредственно отъ обоюднаго согласія тѣхъ же сторонъ (ст. 1545). Изъ этого ясно, что никакое постороннее вмѣшательство не вправѣ собственною властію видоизмѣнять договоры или включать въ нихъ такія условія, которыя не основываются на взаимномъ согласіи договаривающихся, что всѣ эти дѣйствія зависятъ вполнѣ отъ добровольнаго ихъ согласія и что если бы между сторонами нельзя было достигнуть добровольнаго соглашенія, *то законъ и въ такомъ случаѣ не предоставляетъ суду права пользоваться преимуществами, предоставленными однимъ только участвующимъ въ договорѣ лицамъ*.... За симъ, если Палата и нашла, что условія договора въ чемъ либо нарушены или что обстоятельства, при которыхъ договоръ заключенъ, измѣнились, то она могла, по просьбѣ обиженнаго, вмѣстѣ съ признаніемъ договора уничтоженнымъ, опредѣлить лишь мѣру вознагражденія; но, вводя въ договоръ новыя условія, и видоизмѣняя тѣ права и обязанности, которыя первоначально были опредѣлены участвующими въ договорѣ лицами, Палата переступила въ ту сферу гражданской свободы лица, въ которую законъ не допускаетъ никакого посторонняго вмѣшательства, и, такимъ образомъ, очевидно, что, установляя новый договоръ, несогласный съ тѣмъ, который былъ составленъ сторонами, Палата поступила въ прямое нарушеніе 1528 ст. 1 ч. X т.»

2. Какое значеніе имѣетъ весьма часто встрѣчаемое въ контрактахъ условіе о возобновленіи ихъ по истеченіи срока на новый срокъ.

Этотъ вопросъ возникалъ уже въ судебной практикѣ, по дѣлу Рейманъ съ Ильинымъ, и доходилъ до разрѣшенія С.-Петербургской Судебной Палаты, которою разрѣшенъ въ томъ смыслѣ, что условіе прежняго контракта о продолже-

нія его по истеченіи срока на дальнѣйшее время, на основаніи 1538 ст. 1 ч. X т., безъ взаимнаго согласія договаривающихся сторонъ на совершеніе новаго контракта, не даетъ права понудить хозяина къ заключенію новаго контракта безъ его согласія. Таже мысль выражена и Правит. Сенатомъ (по дѣлу Демиса № 401, 1870 г.), который призналъ основнымъ юридическимъ началомъ то положеніе, что договоръ и, вообще, всякія обязательства, по истеченіи срока, могутъ быть возобновлены или обновлены не иначе, какъ по добровольному согласію сторонъ, участвующихъ въ обязательствѣ.

3. Какое значеніе слѣдуетъ признать за продолженіемъ аренды послѣ срока безъ возобновленія договора?

Продолженіе аренды послѣ срока, безъ заключенія новаго договора, должно быть разрѣшено по тѣмъ же правиламъ, которыя только что изъяснены. Хотя же, какъ разъяснилъ Правительствующій Сенатъ по дѣлу Тулинова въ рѣшеніи № 420, 1870 г., «пользованіе и владѣніе имуществомъ, съ согласія собственника онаго, не можетъ считаться дѣйствіемъ, нарушающимъ права сего послѣдняго, такъ какъ нарушеніе какого либо права можетъ имѣть мѣсто лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда пользованіе этимъ правомъ осуществляется противъ воли и согласія или безъ вѣдома лица, которому это право принадлежитъ»; но какъ согласіе на наемъ, по дѣйствующимъ у насъ узаконеніямъ, должно быть выражено въ письменномъ актѣ (за исключеніемъ только краткосрочнаго трехлѣтняго найма крестьянами земель у помѣщиковъ, который на основаніи ст. 8 мнѣнія Государственнаго Совѣта 19 февраля 1861 года разрѣшено заключать словесно), то, съ истеченіемъ срока владѣнія, въ силу договорнаго обязательства, хозяинъ пріобрѣтаетъ право обратиться во всякое время къ содѣйствію суда о пре-

кращеніи владѣнія арендатора съ тою только разницею, что до истеченія шести мѣсяцевъ по окончаніи договора онъ можетъ обратиться съ своимъ искомъ къ мировому судьѣ, и затѣмъ уже въ общія судебныя мѣста (то же рѣшеніе № 401, 1870 г.).

ГЛАВА III.

Цѣна найма.

Третьимъ существеннымъ условіемъ договора найма есть означеніе цѣны. Неозначеніе платы за наемъ, какъ изъяснилъ Правит. Сенатъ въ приведенномъ уже рѣшеніи № 248, 1868 г., измѣнило бы юридическое значеніе сей сдѣлки, и договоръ найма превратился бы въ особо существующій въ нашихъ законахъ договоръ ссуды (прим. къ ст. 2064 ч 1 т. X). Въ другомъ рѣшеніи (по дѣлу Щербачевой № 1661, 1870 г.) Правительствующій Сенатъ высказалъ то положеніе, что такой договоръ, въ которомъ не содержится условія платы за наемъ или за арендованіе имущества, не можетъ быть признанъ за арендный контрактъ.

Виды цѣны найма.

Соглашеніе о цѣнѣ найма, одинаково съ соглашеніемъ о продолжительности его срока, предоставлено на волю сторонамъ (ст. 1530 и 1691 ч. 1 т. X),—съ тою лишь разницею, что въ отношеніи опредѣленія цѣны законъ не ставитъ никакихъ преградъ. Вслѣдствіе сего, въ дѣйствительности цѣна найма опредѣляется весьма различно и встрѣчается главнѣйше въ слѣдующихъ видахъ:

1) деньгами;
2) произведеніями земли;
3) работою;
4) въ томъ или другомъ соединеніи первыхъ трехъ видовъ наемной платы.

Первый видъ наемной платы самый обыкновенный. Второй видъ встрѣчается почти исключительно при отдачѣ земли мелкими участками крестьянамъ и состоитъ изъ извѣстной части урожая: «изъ—пола» (т. е. половины), третьяго, четвертаго снопа или копны, смотря по цѣнности земли, дешевизнѣ или дороговизнѣ рабочихъ рукъ и другимъ мѣстнымъ условіямъ; вообще же онъ примѣняется въ мѣстностяхъ, гдѣ урожаи или сбытъ произведеній не надежны и гдѣ населеніе малозажиточное, непредпріимчивое, не дорожитъ своимъ трудомъ и неохотно соглашается обязываться денежными платежами. Третій видъ входитъ въ употребленіе въ послѣднее время, въ особенности въ мѣстностяхъ съ рѣдкимъ населеніемъ и большимъ пространствомъ земельныхъ угодій, гдѣ спросъ на трудъ часто превышаетъ предложеніе и гдѣ, въ извѣстную пору года, почти невозможно найти рабочихъ рукъ, а если и можно ихъ отыскать, то на такихъ лишь условіяхъ, при которыхъ хозяйство несомнѣнно принесло бы убытокъ. Въ такихъ мѣстностяхъ, въ тѣхъ имѣніяхъ, гдѣ хозяйство ведется самимъ собственникомъ или же въ полномъ его составѣ отдается въ аренду, стараются раздавать крестьянамъ излишнія земли не иначе, какъ за извѣстныя съ ихъ стороны отработки. Четвертый видъ тоже распространенъ и примѣняется весьма разнообразно, но большею частію въ качествѣ переходной мѣры отъ одного изъ первыхъ трехъ видовъ аренды къ другому.

Денежная арендная плата.

Денежная арендная плата имѣетъ за собою то преимущество, что вполнѣ точно и ясно опредѣляетъ цѣну найма и уже потому представляетъ всѣ удобства для расчетовъ. Она назначается въ контрактѣ или въ одинаковомъ за каждый годъ размѣрѣ на все время дѣйствія договора, или возвышаясь прогрессивно чрезъ извѣсный промежутокъ времени. Подобное возвышеніе умѣстно въ томъ

случаѣ, когда отдаваемое въ аренду имѣніе въ разстройствѣ и арендаторъ принимаетъ на себя обязанность произвести на свой счетъ опредѣленныя улучшенія или измѣненія. Въ остальныхъ случаяхъ, особенно при непродолжительномъ арендномъ срокѣ, прогрессивное увеличеніе арендной платы не имѣетъ основанія. Возвышеніе земельной ренты не можетъ быть съ точностію предугадано, и потому согласіе арендатора на увеличеніе въ послѣдующіе годы платежей выразитъ только то, что арендаторъ или предлагаетъ несоотвѣтствующую за первые годы плату, или готовъ на рискъ, который при неосуществленіи его расчетовъ можетъ отразиться неблагопріятно на дальнѣйшемъ исполненіи договора, другими словами—въ обоихъ случаяхъ обнаружитъ неблагонадежность арендатора.

Размѣръ арендной платы установляется обыкновенно или запросомъ хозяина, или съ торговъ. Послѣдній способъ, допуская конкуренцію, даетъ большую возможность достигнуть цѣны найма, ближе соотвѣтствующей достоинству имущества; однако, при немъ надо уже ограничиться только матеріальными и договорными обезпеченіями, отказавшись отъ выбора арендатора по другимъ соображеніямъ. Способъ этотъ примѣняется у насъ при отдачѣ въ наймы казенныхъ и общественныхъ имуществъ и начинаетъ входить въ употребленіе и въ большихъ частныхъ имѣніяхъ; въ остальныхъ же онъ едва ли можетъ скоро привиться, и въ отношеніи ихъ арендная плата еще долго будетъ установляться путемъ частныхъ соглашеній хозяина съ имѣющимися у него въ виду соискателями, для которыхъ разнаго рода случайности, какъ то: стѣсненность средствъ хозяина, извѣстная въ его мѣстности невозможность ему лично вести хозяйство и т. п., гораздо болѣе будутъ вліять на размѣръ арендной платы, чѣмъ достоинство самаго имѣнія.

Плата натурою.

Плата натурою, т. е. частью урожая, представляетъ повидимому ту выгоду, что соразмѣряетъ аренду съ производительностью почвы въ извѣстный годъ. Но, въ сущности, въ этомъ видѣ наемной платы кроется та несправедливость, что размѣръ вознагражденія за трудъ опредѣляется не существующею на него при извѣстныхъ условіяхъ цѣною, а зависитъ отъ случайныхъ явленій погоды. Обработка извѣстнаго пространства земли ежегодно требуетъ почти одной и той же суммы рабочей и животной силъ, а между тѣмъ, при этомъ видѣ наемной цѣны, каждый разъ она будетъ оплачиваться на иномъ основаніи. Цѣна произведеній земли, хотя и подвергается колебанію отъ большаго или меньшаго урожая, но рѣдко возвышается или упадаетъ въ совершенномъ соотвѣтствіи съ количествомъ сбора произведеній, устанавливаясь по условіямъ не одного какого либо хозяйства, а цѣлаго раіона. Если принять это во вниманіе, то сдѣлается яснымъ, что отдача въ наймы земли изъ части урожая, не обезпечивая ни одну изъ договорившихся сторонъ полученіемъ точной, заранѣе опредѣленной, выгоды, въ большей части случаевъ ставитъ нанимателей въ особенно неблагопріятныя условія. Неудобства этого вида аренды проявляются еще и въ томъ, что онъ требуетъ постояннаго мелочнаго контроля, немогущаго, однако, предупредить разнаго рода ухищренія со стороны нанимателей, клонящіяся къ оставленію за собою возможно большей и къ отдачѣ хозяину земли наименьшей части урожая. Эти причины, кажется, и у насъ начинаютъ переходить въ общественное сознаніе: вышеуказанный способъ отдачи въ наемъ земель уже исчезаетъ мало-по-малу изъ употребленія.

Плата трудомъ.

Третій видъ арендной платы, т. е. работою, хотя, по су-

ществу своему также малораціоналенъ, какъ и второй (т. е. частью урожая), тѣмъ не менѣе, въ сравненіи съ этимъ вторымъ, представляетъ нѣкоторыя удобства.

Плата трудомъ имѣетъ несомнѣнно видъ нѣкотораго насилія, со стороны хозяина въ отношеніи нанимателей. Эти наниматели, конечно, все крестьяне, вынуждаются къ такому вознагражденію за нанимаемыя ими земли и угодья тѣмъ именно, что не имѣютъ у себя въ достаточномъ количествѣ собственныхъ земель и угодій (преимущественно пастбищъ), которыя они должны неминуемо доставать у сосѣднихъ помѣщиковъ. Соглашаясь отдавать свои земли и угодья не иначе, какъ за плату личнымъ трудомъ, помѣщики, дѣйствительно, ставятъ крестьянъ въ дилемму: или отказаться отъ необходимыхъ средствъ для поддержанія, даже для веденія своихъ хозяйствъ, или же уступать собственникамъ земли часть своего труда, а съ тѣмъ вмѣстѣ и могущей послѣдовать именно отъ труда этого, при приложеніи его къ собственному хозяйству, болѣе широкой выгоды. Конечно, выборъ именно второй части этой дилеммы для крестьянъ не избѣженъ, что зависитъ также въ значительной степени отъ недостатка у крестьянъ наличныхъ денежныхъ средствъ для расплаты за нанимаемыя ими земли и угодья. При всемъ этомъ можно, пожалуй, упомянуть и еще объ одной дѣйствующей тутъ причинѣ—о притязаніяхъ крестьянъ на чрезмѣрное вознагражденіе за содѣйствіе въ обработкѣ владѣльческихъ земель.

Впрочемъ, мы не имѣемъ въ виду особенно распространяться о причинахъ, вызывающихъ существованіе у насъ третьяго вида платы за аренду земель и угодій. Мы желаемъ только выставить тотъ фактъ, что такой видъ платы дѣйствительно существуетъ, даже весьма распространенъ, и, по всей вѣроятности, вслѣдствіе особенныхъ условій нашей сельско-хозяйственной производительности, онъ продер-

жится еще долго. Стало-быть, мы должны говорить о немъ, какъ о фактѣ, необходимомъ для настоящаго времени.

Въ мѣстностяхъ, гдѣ подобный порядокъ платы привился, онъ имѣетъ ту выгоду, что ограждаетъ до нѣкоторой степени крестьянъ отъ чрезмѣрнаго распространенія запашекъ, могущихъ разорить ихъ скорѣе, чѣмъ владѣльцевъ земель, какъ это отчасти и случилось въ Самарской губерніи. Вмѣстѣ съ тѣмъ онъ обезпечиваетъ для среднихъ и крупныхъ землевладѣльцевъ веденіе хозяйствъ, которое, со временемъ, примкнетъ къ раціональнымъ улучшеніямъ, а эти улучшенія не останутся безплодными и для крестьянъ. Во всякомъ случаѣ, здѣсь представляется та хорошая сторона, что цѣна найма земли устанавливается всегда на одинаковыхъ началахъ. За отдачу въ аренду опредѣленной единицы земельнаго пространства, обыкновенно десятины, требуется всегда, одинаковая плата трудомъ. На нанимателя-крестьянина возлагается: или вспахать опредѣленное количество земли владѣльца, или убрать съ нея урожай, или свезти извѣстное количество произведеній, или обмолотить опредѣленное количество хлѣба, или выставить столько-то подводъ, или вообще отбыть столько-то рабочихъ дней. Затѣмъ, весь урожай съ предоставленной земли составляетъ уже собственность нанимателя, безъ всякаго участія въ немъ владѣльца.—Въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ менѣе затрудненій къ пріисканію рабочихъ, вошелъ въ употребленіе смѣшанный видъ наемной платы: отчасти деньгами, отчасти отработками.

Дополнительные платежи.

При отдачѣ имѣнія въ цѣломъ составѣ, когда обыкновенно наемная плата опредѣляется въ деньгахъ, весьма часто всрѣчаются еще дополнительные платежи, состоящіе въ возложеніи на арендатора обязательствъ весьма разнообразнаго свойства. Такъ выговаривается: поставка со стороны арен-

датора извѣстнаго количества хлѣба или другихъ разныхъ припасовъ; возлагается на него обязанность уступать, на время пріѣзда владѣльца въ имѣніе, помѣщеніе для него самого, для людей, экипажей и лошадей; вмѣняется ему доставлять топливо и воду, давать перевозочныя средства и т. п. Подобныхъ условій слѣдуетъ избѣгать насколько возможно, обращая ихъ въ денежный платежъ. Главнѣйшее неудобство всего этого заключается въ томъ, что въ договорѣ весьма трудно опредѣлить вмѣстѣ съ количествомъ и качество подобныхъ дополнительныхъ платъ или поставокъ. Вслѣдствіе сего, эти вообще ничтожныя по своей цѣнности обязательства даютъ поводъ къ неудовольствіямъ, которыя, переходя отсюда на другіе предметы аренды, возбуждаютъ первые поводы къ столкновенію и нарушенію добраго согласія между арендаторомъ и хозяиномъ, безъ чего существованію контракта, сколь бы ни былъ онъ опредѣлителенъ, всегда будетъ грозить опасность.

Время платежа аренды.

Взносъ наемной платы, когда она состоитъ въ натуральныхъ произведеніяхъ, производится обыкновенно одновременно съ уборкою ихъ съ полей, а когда она опредѣлена отработками, то выполняется по свойству самыхъ работъ въ надлежащее время, при чемъ обыкновенно выговаривается, чтобы къ исполненію принятыхъ обязательствъ крестьяне являлись по первому извѣщенію. Вообще, отдача земли крестьянамъ въ наемъ изъ части урожая или за извѣстныя съ ихъ стороны работы составляетъ совершенно особый видъ найма, порядокъ выполненія котораго опредѣляется обычаями каждой мѣстности и скорѣе доброю вѣрою въ добросовѣстность нанимателей, чѣмъ формальными условіями договоровъ. Посему на этомъ видѣ найма мы болѣе останавливаться не будемъ.

Что касается времени взноса денежной арендной платы, то соглашение по этому предмету зависитъ въ большей части случаевъ отъ свободнаго усмотрѣнія договорившихся сторонъ. Обыкновенно устанавливается, что платежъ производится впередъ за извѣстное время; въ большей части контрактовъ опредѣляется взносъ арендной платы по полугодно впередъ. Опредѣленіе надлежащаго времени взноса этой платы, особенно когда договоръ не обезпечивается залогомъ со стороны арендатора, имѣетъ большую важность для хозяина, такъ какъ может оградить его отъ значительныхъ ущербовъ. Въ интересахъ его представляется наилучшимъ, чтобы платежъ арендной платы былъ отнесенъ на такіе сроки, которые предшествовали бы сбору произведеній; тогда, при неисправности арендатора, хозяинъ безъ затрудненій получаетъ возможность возмѣстить свое требованіе по договору изъ имѣющаго послѣдовать урожая. Напротивъ, для арендатора выгоднѣе, чтобы платежъ денегъ наступалъ послѣ жатвы, что даетъ ему средство обойтись съ меньшимъ оборотнымъ капиталомъ и извлечь наемную плату изъ доходовъ съ арендуемаго имѣнія. Указывая на эти обстоятельства, мы воздерживаемся отъ точнаго означенія сроковъ уплаты, предоставляя опредѣлять ихъ, сообразно съ видами сторонъ въ каждомъ особомъ случаѣ.

Свобода опредѣленія сроковъ платежей ограничивается постановленіями закона въ слѣдующихъ случаяхъ:

1) при сдачѣ въ аренду родоваго имѣнія умершаго супруга, завѣщавшаго это имѣніе въ пожизненное пользованіе оставшемуся въ живыхъ супругу. Въ силу п. в. § 10 прилож. къ ст. 116 ч. 1 т. X арендная плата подлежитъ уплатѣ пожизненному владѣльцу за каждый годъ, только по истеченіи онаго;

2) на основаніи 7 п. § II высочайше утвержд. 19 февраля 1861 г. мнѣнія Госуд. Совѣта объ отдачѣ помѣ-

щичьихъ имѣній въ аренду, платежи, учиненные арендаторомъ владѣльцу имѣнія болѣе, чѣмъ за два года впередъ, если въ послѣдствіи имѣніе это поступитъ въ публичную продажу или будетъ присуждено къ отдачѣ другому владѣльцу, могутъ быть со стороны заимодавцевъ или новыхъ владѣльцевъ признаны недѣйствительными; но при этомъ предоставляется арендатору право взыскивать уплаченныя имъ впередъ, свыше двухъ лѣтъ, деньги съ владѣльца, заключившаго съ нимъ арендный договоръ.

3) Относительно прочихъ не помѣщичьихъ имѣній, на основаніи 1703 ст. 1 ч. т. X, контракты и условія на отдачу въ аренду и содержаніе, если они заключены будутъ съ полученіемъ или назначеніемъ къ полученію арендныхъ денегъ болѣе, чѣмъ за годъ, должны быть свидѣтельствованы въ тѣхъ мѣстахъ, коимъ по закону совершеніе крѣпостныхъ актовъ дозволено съ тѣмъ, чтобы на самыя имѣнія, по количеству взятой впередъ суммы, налагаемо было запрещеніе, и чтобы, въ противномъ случаѣ, заключенные контракты и условія признавались недѣйствительными.

Сверхъ этихъ ограниченій, постановленныхъ закономъ, умѣстно указать еще на рѣшеніе Правит. Сената, по дѣлу Лошакова № 1322, 1869 г., которымъ выяснено, что арендаторъ не имѣетъ права относить уплату аренды, за время его жизни, на то имущество, которое по его кончинѣ останется. Существенную часть этого рѣшенія мы привели уже выше на стр. 52.

Мѣсто платежа.

Независимо отъ сроковъ взноса, весьма важное практическое значеніе имѣетъ указаніе въ договорѣ мѣста платежа арендной платы. Умолчаніе объ этомъ обстоятельствѣ, не предусматриваемомъ почти ни въ одномъ контрактѣ, вызываетъ весьма часто недоразумѣнія и подаетъ поводъ къ ис-

намъ. И дѣйствительно, при неозначеніи мѣста платежа и порядка взноса денегъ, остается неизвѣстнымъ, гдѣ платежъ долженъ быть произведенъ: по мѣсту ли жительства хозяина или по мѣсту исполненія договора, совпадающаго обыкновенно съ мѣстомъ жительства арендатора. Неизвѣстно и то, какъ поступить въ случаѣ, если въ день платежа не окажется хозяина ни въ мѣстѣ его жительства, ни въ мѣстѣ исполненія договора: слѣдуетъ ли ожидать его явки или же вручить арендный срочный платежъ третьему лицу, и кому именно. Невзносъ арендной платы въ установленное время ведетъ обыкновенно къ невыгоднымъ послѣдствіямъ для арендаторовъ и почти всегда угрожаетъ имъ неустойкою. Весьма часто хозяева, усмотрѣвъ въ теченіи дѣйствія договора невыгоду для нихъ онаго, умышленно уклоняются отъ пріема денегъ, чтобы, получивъ право на неустойку, гнетомъ ея принудить арендатора согласиться на прекращеніе контрактныхъ отношеній. Такое положеніе вполнѣ ненормально и должно быть непремѣнно устранено. Поэтому, въ каждомъ арендномъ договорѣ должно быть точно означено: гдѣ арендный платежъ подлежитъ врученію хозяину—въ мѣстѣ ли его жительства или въ мѣстѣ исполненія договора; равномѣрно, должно быть означено и самое мѣсто жительства, куда долженъ быть доставленъ платежъ, съ возложеніемъ на хозяина обязанности извѣщать арендатора о каждой перемѣнѣ жительства; необходимо тоже предусмотрѣть, какъ поступать арендатору въ случаѣ, когда хозяина не окажется въ назначенномъ имъ мѣстожительствѣ. Въ послѣднее время, именно съ веденіемъ новаго нотаріальнаго положенія, стало входить въ обыкновеніе, при отсутствіи хозяина вносить арендныя деньги одному изъ нотаріусовъ, по усмотрѣнію лица, обязаннаго платежемъ. Но Правит. Сенатъ, въ рѣшеніи № 777, 1872 г., объяснилъ:

«что ст. 141, 148—153 полож. о нотар. части, дозволяя нотаріусамъ принимать на себя порученія о врученіи отъ одного лица другому какого

либо заявленія, напр. отъ кредитора должнику по обязательству о требуемой уплатѣ долга и т. п., а равно принимать на храненіе при свидѣтеляхъ документы, письма и всякаго рода бумаги, не распространяютъ этого дозволенія на пріемъ денежныхъ суммъ для храненія или для передачи отъ должника кредитору. Отсутствіе въ законѣ положительнаго запрещенія нотаріусамъ принимать денежные взносы для объясненной выше цѣли, т. е. для храненія, или для передачи по принадлежности, не можетъ быть истолковано въ смыслѣ распространительномъ; это доказывается сопоставленіемъ ст. 141, 148—153 съ ст. 26 и 47 нот. полож., гдѣ поименованы всѣ роды книгъ и вѣдомостей, веденіе которыхъ обязательно для нотаріусовъ и старшихъ нотаріусовъ; въ нихъ упоминаются, между прочимъ, книги для записки собираемыхъ нотаріусами пошлинъ, вѣдомость всѣмъ документамъ, имѣющимся у нихъ на храненіи, но не установлено никакихъ книгъ или журналовъ, для записки денежныхъ суммъ, вносимыхъ для храненія или для передачи отъ одного лица другому въ платежъ по какимъ либо обязательствамъ.»

Обращаемъ вниманіе читателей на это рѣшеніе, послѣдовавшее хотя по дѣлу о взносѣ денегъ по закладной, но высказывающее общее правило. Въ силу его, нотаріусы болѣе не вправѣ принимать, вообще, платежи, слѣдующіе отъ одного лица другому; а за симъ, нужно избѣгать внесенія подобнаго условія въ договоръ, такъ какъ оно, будучи неисполнимымъ, не можетъ считаться обязательнымъ и влечь за собою послѣдствія, установленныя контрактомъ.

Съ устраненіемъ же нотаріусовъ отъ принятія платежей, въ качествѣ посредниковъ между получателями и производителями платежей, такими посредниками могутъ быть только или частныя лица, или кредитныя установленія. Судебныя мѣста обязаны принимать платежи только въ случаяхъ, указанныхъ въ 1651 и 2055 ст. 1 ч. X т., т. е. по закладнымъ и заемнымъ обязательствамъ. Такъ слѣдуетъ заключить изъ рѣшенія Правит. Сената № 773, 1872 г., признавшаго, что 2055 ст. 1 ч. X т. не относится къ исполненію договоровъ по подряду или поставкѣ; между тѣмъ, на основаніи 2 п. 1744 ст. 1 ч. X т., подрядъ и поставка со стороны подряжающаго исполняются платежемъ подрядчику или поставщику сполна цѣны подряда или поставки по ус-

ловіямъ договора. Если же, въ этомъ случаѣ, судебныя мѣста не обязаны принимать срочныхъ платежей, то имъ нѣтъ основанія принимать ихъ и по другимъ договорамъ, съ опредѣленностію не означеннымъ въ законѣ. Изъ указанныхъ же нами посредниковъ, конечно, надо оказать предпочтеніе кредитнымъ установленіямъ предъ частными лицами. Если кредитное установленіе находится не въ одномъ мѣстѣ съ жительствомъ получателя денегъ, то въ договорѣ слѣдуетъ опредѣлить срокъ, въ теченіи котораго должны быть внесены въ банкъ деньги и на чей счетъ. Понятно, что когда хозяина не окажется на избранномъ имъ по договору мѣстожительствѣ, время, нужное для доставки денегъ посредствующему лицу или учрежденію, не должно быть включено въ просрочку. Равномѣрно, могущіе возникнуть изъ сего расходы не должны падать на арендатора, а имѣютъ быть относимы къ отвѣтственности лица, виновнаго въ уклоненіи отъ договора. По этому предмету можетъ еще возникнуть слѣдующій, представлявшійся въ нашей практикѣ, вопросъ. Получатель платежа, основываясь на фактѣ неполученія имъ денегъ въ срокъ, утверждалъ, что онъ, въ опредѣленное число, находился въ своемъ мѣстожительствѣ и даже не отлучался изъ квартиры. Плательщикъ же, напротивъ, доказывалъ, что, въ теченіи всего дня послѣдняго срока, квартира получателя оставалась пустою и посланный его до 12 часовъ ночи находился у дверей и ожидалъ прибытія получателя, но безуспѣшно. Истцемъ было представлено къ дѣлу полицейское удостовѣреніе о нахожденіи его въ городѣ, достовѣрность же заявленій отвѣтчика доказывалась свидѣтелями. Судъ призналъ уклоненіе истца отъ полученія и вслѣдствіе сего отказалъ въ искѣ неустойки. Изъ этого случая видно, что даже при опредѣленіи мѣста платежа, можетъ возникнуть необходимость удостовѣрить фактъ ненахожденія получателя въ назначенной мѣстности. Обращаться

за этимъ къ содѣйствію власти сопряжено съ затрудненіями; на случай же возможности этого, брать каждый разъ свидѣтелей неудобно уже потому, что въ жизни, конечно, преобладаетъ болѣе добросовѣстности, чѣмъ недобросовѣстности, а потому всегда впередъ запасаться доказательствами, въ предвидѣніи недобросовѣстности, сковало бы всѣ сдѣлки чрезмѣрнымъ формализмомъ. И такъ, при взносѣ денегъ въ установленный срокъ указанному въ договорѣ посреднику, слѣдуетъ дать уже полную вѣру показанію плательщика о ненахожденіи получателя въ условленномъ мѣстѣ платежа.

Въ приведенномъ дѣлѣ выставлено было еще одно обстоятельство, которое тоже нельзя пройти молчаніемъ. Сроки платежей обыкновенно опредѣляются извѣстными числами, безъ всякаго вниманія къ тѣмъ днямъ, на которые они приходятся. Между тѣмъ, въ воскресные и праздничные дни общественныя учрежденія бываютъ закрыты. Въ эти дни крайне затруднительно достигнуть принятія судебными и правительственными мѣстами и лицами, а также банковыми учрежденіями поступающихъ платежей. На семъ основаніи, взносъ денегъ въ первый присутственный, слѣдующій за праздниками, день не долженъ считаться просрочкою, какъ это и постановлено, вообще, относительно судебныхъ сроковъ, въ 822 ст. уст. гр. суд. Вообще, на порядокъ исчисленія этихъ послѣднихъ слѣдовало бы обращать вниманіе при заключеніи договоровъ, такъ какъ въ нихъ разные сомнительные случаи разрѣшены съ возможною справедливостью. Такъ напримѣръ, правила, касающіяся этого предмета, даютъ разъясненіе на счетъ конечнаго момента срока въ послѣдній день его (825 ст.) и указываютъ, какъ должны быть исчисляемы сроки, опредѣленные мѣсяцами, недѣлями или днями (819—821, 824 и 827 ст. уст. гр. суд.). По нашему мнѣнію, изъ всѣхъ постановленій о судебныхъ срокахъ несправедливо было бы только примѣнять къ догово-

раит, принятое въ уставѣ судопроизводства правило объ исчисленіи срока для лицъ отсутствующихъ (828 ст.), по которому день полученія бумаги на почтѣ въ томъ мѣстѣ, гдѣ судъ находится, принимается въ расчетъ при опредѣленіи пропущенъ ли срокъ или нѣтъ. Это правило состоитъ въ связи съ началомъ принятой въ нашемъ процессѣ личной явки тяжущихся къ суду. Жительство сторонъ, вступившихъ между собою въ извѣстный договоръ, особенно въ договоръ аренды, часто не будетъ совпадать, и хозяинъ, въ видахъ своего удобства, можетъ обязать арендатора высылать ему платежи чрезъ почту. Требованіе, чтобы и въ этомъ случаѣ платежъ въ день наступленія срока уже находился въ мѣстѣ жительства хозяина, несправедливо потому, что сокращало бы для арендатора установленный по контракту срокъ, вслѣдствіе случайнаго ненахожденія хозяина въ мѣстѣ исполненія договора и еще большихъ случайностей, могущихъ быть отъ неисправности почты: это значило бы возлагать на него отвѣтственность за послѣдствія, не имъ вызванныя. Посему, мы признаемъ болѣе справедливымъ, чтобы день сдачи арендныхъ денегъ на почту считался бы днемъ платежа, съ отнесеніемъ расходовъ по пересылкѣ на счетъ хозяина.

Наемъ изъ выстройки.

Сверхъ разсмотренныхъ видовъ арендной платы, наше законодательство допускаетъ еще наемъ земель изъ выстройки. На основаніи 1697 ст., дворовыя, лавочныя и прочія, предназначенныя для хозяйственныхъ надобностей, мѣста могутъ быть отдаваемы въ наемъ или содержаніе изъ выстройки, на счетъ наемщика, съ тѣмъ, чтобы онъ, въ теченіи условленнаго числа лѣтъ, пользовался выстроеннымъ зданіемъ, и по прошествіи срока все выстроенное поступило бы въ собственность хозяина. Этотъ видъ найма тоже остав-

ленъ безъ ближайшаго опредѣленія, и постановленія закона ограничиваются только установленіемъ для нѣкоторыхъ случаевъ при устройствѣ фабрикъ, заводовъ и дачъ въ окрестностяхъ столицъ (ст. 1693 ч. 1 т. X) болѣе продолжительныхъ сроковъ найма и указаніемъ порядка расчета въ употребленныхъ деньгахъ при уничтоженіи подобныхъ договоровъ, заключенныхъ на большее число лѣтъ, нежели какое вообще допущено (ст. 1706). Кассаціонная же практика по этому предмету уяснила только, что при такой отдачѣ въ содержаніе право собственности на возведенныя арендаторомъ строенія принадлежитъ собственнику земли съ самаго момента возведенія строеній и что строенія эти въ продолженіи срока контракта находятся только въ пользованіи арендатора, а потому передача съ его стороны правъ на нихъ можетъ можетъ быть совершена не посредствомъ купчей, но другими, установленными въ законѣ способами. Это разъясненіе послѣдовало по дѣлу Колпакова съ Грабовскимъ и Эвансъ № 583, 1869 г., выписку изъ котораго мы не приводимъ по спеціальности случая.

Вмѣсто этого и на томъ основаніи, что, при арендѣ изъ выстройки, взамѣнъ арендной платы возведенныя строенія по окончаніи срока должны поступить хозяину, мы сдѣлаемъ здѣсь нѣсколько указаній о тѣхъ главнѣйшихъ особыхъ условіяхъ, какія независимо отъ общихъ, свойственныхъ всѣмъ прочимъ договорамъ найма, слѣдуетъ имѣть въ виду, заключая контракты этого рода. Такъ, въ этихъ контрактахъ должно быть опредѣлено:

1, предоставляется ли арендатору употреблять отданное ему въ содержаніе имущество и для другихъ какихъ либо цѣлей?

2, возведеніе на арендуемомъ участкѣ тѣхъ или другихъ построекъ принадлежитъ ли усмотрѣнію арендатора, или же онъ вправѣ возводить только извѣстныя, перечисленныя

въ договорѣ, постройки, предназначенныя для опредѣленной цѣли и употребленія?

3) избраніе мѣстности и матеріала, опредѣленіе размѣровъ, составленіе плановъ и фасадовъ зависятъ ли единолично отъ арендатора, или же все это должно быть подвергнуто одобренію хозяина?

4) въ теченіи какого времени, со дня заключенія договора, должно быть приступлено къ постройкѣ и когда она должна быть вполнѣ окончена?

5) обязанъ ли арендаторъ передать хозяину опись всего возведеннаго имъ для предотвращенія недоразумѣній при сдачѣ по прекращеніи дѣйствія договора?

6) имѣютъ ли поступить въ собственность хозяина по окончаніи срока одни лишь зданія, или и внутренніе механизмы, приспособленія и машины, если предметомъ выстройки было возведеніе какого либо фабричнаго, заводскаго или хозяйственнаго помѣщенія?

ОТДѢЛЪ III.

Произвольныя условія, вносимыя въ договоръ найма земельныхъ имуществъ.

ГЛАВА I.

Права и обязанности хозяина и арендатора въ отношеніи отданнаго въ аренду имѣнія.

Пространство пользованія.

Наше законодательство, уясняя цѣлымъ рядомъ статей, въ чемъ состоитъ право полной собственности (ст. 420, 423—426 ч. 1 т. X), не преподаетъ общаго опредѣленія, что слѣдуетъ разумѣть подъ правомъ пользованія, хотя и предусматриваетъ нѣсколько видовъ его, съ различнымъ объемомъ правъ тѣхъ, коимъ оно предоставлено. Статья 514, помѣщенная подъ заголовкомъ: о правѣ владѣнія и пользованія, отдѣльномъ отъ права собственности, постановляетъ лишь, что, когда частный владѣлецъ, удержавъ за собою право собственности по укрѣпленію, отдѣлитъ отъ него владѣніе и передастъ или уступитъ оное другому по договору, дарственной записи или другому какому либо акту, тогда сіе отдѣльное владѣніе составляетъ само по себѣ особое право, коего пространство, пожизненность или срочность опредѣляются тѣмъ самымъ актомъ, коимъ оно установлено.

Наемъ составляетъ одинъ изъ видовъ пользованія имуществомъ, а потому пространство пользованія и въ этомъ

случаѣ, на основаніи приведеннаго закона, устанавливается въ томъ самомъ актѣ, коимъ такое пользованіе предоставляется, т. е. въ арендномъ договорѣ. По праву полной собственности, владѣлецъ земли имѣетъ право на всѣ произведенія на поверхности ея, на все, что заключается въ ея нѣдрахъ, на воды, въ предѣлахъ ея находящіяся, и словомъ на всѣ ея принадлежности. Ему принадлежатъ всѣ плоды, доходы, прибыли, приращенія, выгоды и все то, что трудомъ и искуствомъ его произведено въ имуществѣ (424 и 425 ст. 1 ч. X т.). Слѣдовательно, по арендному контракту пользованіе всею совокупностью этихъ правъ можетъ быть передано арендатору. Если, однако, принять во вниманіе 536 ст., установливающую два вида пользованія движимымъ имуществомъ: *полное*, когда всѣ произведенія имущества и доходъ съ онаго принадлежатъ содержателю, и *неполное*, когда нѣкоторыя изъ нихъ ему не предоставляются,—то, кажется, слѣдовало бы заключить, что при уступкѣ права пользованія земельнымъ имуществомъ переходитъ къ арендатору право только на произведенія земли и другой доходъ, приносимый предметомъ аренды, не распространяясь на нѣдра земли и на приращенія, которыя, хотя бы о нихъ не было сдѣлано оговорки въ контрактѣ, остаются за хозяиномъ имущества и въ теченіи времени аренды. Даже по положеніямъ о крестьянахъ, вышедшихъ изъ крѣпостной зависимости, права временно-обязанныхъ крестьянъ на нѣдра земли, предоставленной имъ въ постоянное пользованіе, ограничены предоставленіемъ имъ безпрепятственнаго добыванія только песка, торфа, глины и простаго камня (ст. 101 мѣст. полож. губ. Великор. Новорос. и Бѣлорус.); открытіе же на этихъ земляхъ источниковъ минеральныхъ водъ и цѣнныхъ ископаемыхъ, въ томъ числѣ и торфа, служитъ основаніемъ къ изъятію этихъ земель изъ постояннаго пользованія временно-обязанныхъ крестьянъ и къ возвращенію ихъ соб-

ственнику (94 ст. того же положенія). Тѣмъ болѣе слѣдуетъ признать, что при обыкновенномъ наймѣ эти минеральныя богатства остаются за собственникомъ имущества, развѣ бы въ контрактѣ было положительно оговорено, что онѝ поступаютъ въ пользованіе наравнѣ съ поверхностью земельнаго имущества. Для предупрежденія споровъ, во всякомъ случаѣ, слѣдуетъ предусмотрѣть это обстоятельство въ контрактѣ и точно опредѣлить, въ какой мѣрѣ предоставляется арендатору право на нѣдра земли. Казалось бы, достаточно было разрѣшать арендатору добычу изъ земли тѣхъ самыхъ простыхъ ископаемыхъ, которыя предоставлено извлекать временно-обязаннымъ крестьянамъ, и то лишь на столько, на сколько въ нихъ явится потребность для нуждъ самаго имѣнія, а не для сбыта на сторону.

Опредѣленіе общей цѣли найма и употребленія нанятаго имущества.

Опредѣливъ, на этомъ основаніи, общее пространство пользованія отдаваемымъ въ наймы земельнымъ имуществомъ, не излишне изъяснить въ договорѣ цѣль, съ какою имѣніе отдается въ аренду и для какого именно употребленія. Обыкновенная цѣль, заключается въ томъ, чтобы предоставить арендатору извлеченіе изъ земельнаго имѣнія свойственнаго оному дохода, безъ ущерба, конечно, составу и качеству того имѣнія. Вслѣдствіе сего, употребленіе предмета аренды должно быть сообразовано съ свойствомъ имѣнія и направлено къ тому, чтобы, извлекая доходы, въ тоже время поддерживать его въ существующемъ видѣ и сохранить въ неприкосновенности, какъ самое имущество, такъ и всѣ принадлежащія ему права, съ отвѣтственностью за всякій вредъ отъ злоупотребленія и нерадѣнія. Въ подтвержденіе того, что подобное опредѣленіе правъ вовсе не лишнѣ, можемъ указать на одинъ случай изъ нашей практики, въ которомъ

арендаторъ, взявши имѣніе и основываясь на правѣ своемъ подымать цѣлину, срубилъ садъ и все пространство изъ подъ него, а также господскій дворъ распахалъ вплоть до стѣнъ господскаго дома.

Ближайшее изъясненіе правъ и обязанностей по отношенію всѣхъ предметовъ и другихъ условій найма.

Послѣ этихъ общихъ изъясненій, не безполезныхъ уже потому, что наши гражданскіе законы не преподаютъ по всему этому такихъ точныхъ опредѣленій, которыя могли бы какъ восполнить недостатокъ условій о нихъ въ контрактахъ, такъ и служить основою къ разрѣшенію недоразумѣній, каждый арендный договоръ долженъ съ возможною полнотою обнять всѣ права и обязанности сторонъ касательно составныхъ частей предмета аренды и вообще всѣхъ остальныхъ отношеній, изъ этой сдѣлки возникающихъ. Переходя къ этому, мы будемъ держаться преимущественно порядка, въ какомъ составныя части договора аренды поименованы нами при опредѣленіи состава имѣнія, и, исчерпавъ все, до нихъ относящееся, приведемъ и тѣ условія, которыя до того не будутъ еще затронуты. Въ этой послѣдовательности мы и приступимъ къ изложенію.

I. Недвижимыя составныя части имѣнія.

а) Строенія.

Въ находившихся у насъ въ виду контрактахъ права и обязанности хозяина и арендатора относительно поддержанія, исправленія и возведенія вновь построекъ въ арендуемыхъ имѣніяхъ изложены крайне неопредѣленно. Постановленія этихъ контрактовъ ограничиваются тѣмъ, что поддержаніе построекъ возлагается обыкновенно на арендатора, которому вмѣняется въ обязанность сберегать ихъ въ надлежащемъ

порядкѣ и цѣлости, не допускать до ветхости и сдать въ томъ видѣ, въ какомъ были приняты; нужный же для поддержанія древесный матеріалъ обыкновенно позволяется вырубать изъ принадлежащихъ къ имѣнію лѣсовъ. Относительно новыхъ построекъ арендатору, при признанной съ его стороны въ нихъ необходимости, даруется право возводить ихъ по своему усмотрѣнію, на свой счетъ, съ предоставленіемъ только пользоваться лѣснымъ и другимъ матеріаломъ, находящимся въ самомъ имѣніи, взамѣнъ чего постройки эти по окончаніи срока оставляются въ пользу хозяина. Иногда арендатору предоставляется по окончаніи аренды снести постройки въ теченіи извѣстнаго срока.

Если принять во вниманіе, что въ существующихъ контрактахъ не только не описывается въ точности состояніе строеній въ моментъ сдачи ихъ въ аренду, но даже иногда они не поименовываются, то недостаточность подобныхъ соглашеній не можетъ не броситься въ глаза. Арендаторъ, при всякомъ притязаніи хозяина, имѣетъ полную возможность утверждать, что постройки поддерживаются въ томъ самомъ видѣ, въ какомъ приняты, на каждую поправку онъ можетъ указывать, какъ на сдѣланное имъ улучшеніе, и въ свое оправданіе привести, что неудовлетворительное состояніе построекъ есть слѣдствіе не недостатка ремонта, а дѣйствія времени. Судебная практика, въ большей части случаевъ, принимаетъ во вниманіе подобныя возраженія и оставляетъ безъ послѣдствій домогательства владѣльцевъ о понужденіи арендаторовъ къ производству исправленій. Еще чаще обнаруживается, что хозяинъ, оговоривъ въ договорѣ состояніе, въ которомъ обратно должны быть сданы постройки, не оставляетъ за собою права наблюденія за исправнымъ состояніемъ ихъ въ теченіи срока аренды. Затѣмъ, чрезъ нѣкоторое время, онъ замѣчаетъ упадокъ строеній и предъявляетъ требованіе о немедленномъ приведеніи ихъ въ

надлежащую исправность. Въ этомъ случаѣ, арендаторъ, ссылаясь на контрактъ, обыкновенно возражаетъ тѣмъ, что на обязанности его лежитъ только одача въ исправномъ видѣ построекъ по окончаніи срока, а потому, въ продолженіи дѣйствія найма, вмѣшательство хозяина не должно имѣть мѣста; въ свое же время онъ озаботится исполнить условія договора. Такой доводъ снова признается уважительнымъ и въ требованіи хозяина отказывается. Но кому же неизвѣстно, что несвоевременный ремонтъ гибельно отражается на строеніяхъ и ведетъ прямо къ ихъ разоренію? Если же сообразить еще то, что арендаторами почти никогда не представляется матеріальныхъ обезпеченій, что большинство ихъ малонадежно, что къ концу срока найма дѣла многихъ изъ нихъ въ дѣйствительности или вслѣдствіе заранѣе принятыхъ мѣръ принимаютъ такой оборотъ, что съ нихъ, при всей настойчивости владѣльца въ защитѣ своихъ правъ, трудно что либо взять, то сдѣлается вполнѣ яснымъ, что интересы хозяина при настоящихъ условіяхъ подвергаются значительному риску. Поэтому, встрѣчаемыя нынѣ соглашенія должны быть оставлены и взамѣнъ ихъ изысканы другія болѣе цѣлесообразныя.

Ремонтъ построекъ. Забота объ исправности строеній, а потому и несеніе всѣхъ сопряженныхъ съ этимъ расходовъ несомнѣнно лежитъ на собственникѣ имущества. Вѣрность этого положенія не измѣняется отъ того, что несеніе настоящаго расхода на время аренды возлагается обыкновенно на арендатора, ибо вслѣдствіе того соразмѣрно уменьшается арендная плата за имущество. Дѣйствительно, нельзя не признать, что оставленіе ремонта построекъ въ арендуемомъ имѣніи на обязанности собственника представляетъ значительныя неудобства. Прежде всего, эта обязанность потребовала бы въ извѣстное время года присутствія въ имѣніи хозяина или довѣреннаго отъ него лица; затѣмъ, она могла бы стѣснить арендатора, кот-

да хозяинъ вздумалъ бы приступить къ подобнымъ исправленіямъ въ теченіи неудобнаго для арендатора времени, а это легко могло бы случиться, вслѣдствіе совпаденія періода строительныхъ работъ съ порою самыхъ горячихъ сельско-хозяйственныхъ; наконецъ, для арендатора подобное соглашеніе имѣло бы то еще неудобство, что вынуждало бы его почти постоянно обращаться съ разными, часто мелочными, заявленіями къ хозяину, при отсутствіи котораго своевременное ихъ удовлетвореніе, было бы невозможно, а для хозяина — то., что вовсе не обезпечивало бы его отъ небрежнаго обращенія арендатора и его людей съ его собственностью. Дрехслеръ въ своемъ сочиненіи, которое мы указали въ предисловіи, подвергаетъ настоящій предметъ всестороннему обсужденію, съ цѣлью изыскать средства для безобиднаго регулированія отношеній хозяина и арендатора. Онъ говоритъ, что соглашенія по этому предмету должны, вообще, отвѣчать слѣдующимъ требованіямъ:

1) Хозяинъ долженъ имѣть увѣренность, что принадлежащія ему постройки, даже при отсутствіи постояннаго контроля, будутъ хорошо поддерживаемы и расходы его не превысятъ суммы, какую пришлось бы издержать ему, управляя самолично имѣніемъ.

2) Арендаторъ долженъ положительно знать предѣлъ принимаемыхъ имъ на себя обязанностей и быть огражденъ отъ чрезмѣрныхъ притязаній хозяина.

3) Соглашеніе должно быть установлено на такихъ основаніяхъ, чтобы устраняло всякій поводъ къ столкновеніямъ.

Разобравъ съ этой точки зрѣнія цѣлый рядъ условій о ремонтѣ построекъ, содержащихся въ заключаемыхъ нынѣ въ Германіи арендныхъ договорахъ, и найдя ихъ несоотвѣтствующими выставленнымъ имъ требованіямъ, Дрехслеръ,

приводитъ свои соображенія, сущность которыхъ заключается въ нижеслѣдующемъ:

Необходимый для ремонта матеріалъ, какъ то: песокъ, глину, простой камень, солому, владѣлецъ имѣнія, ведя самъ хозяйство, добываетъ въ своемъ имѣніи. Эти матеріалы, равно какъ и другіе, необходимые для той же цѣли, онъ, въ предѣлахъ своего имѣнія и съ недальнихъ отъ него разстояній, доставляетъ къ мѣсту перевозочными средствами имѣнія въ болѣе свободное отъ сельско-хозяйственныхъ работъ время и тратитъ наличныя деньги только на пріобрѣтеніе тѣхъ предметовъ, которые не находятся въ имѣніи, да на плату мастеровымъ. Отсюда слѣдуетъ, что и при сдачѣ въ аренду обязанность поставки перевозочныхъ средствъ, въ извѣстномъ разстояніи отъ мѣста построекъ, должна перейти на арендатора; имѣніе же по прежнему должно безвозмездно предоставлять имѣющіеся въ немъ строительные матеріалы, за исключеніемъ, впрочемъ, лѣса, который обыкновенно не входитъ въ составъ аренды и котораго можетъ и не быть при имѣніи. Независимо отъ этого, при личномъ управленіи имѣніемъ, ремонтъ построекъ производился бы по указанію и подъ наблюденіемъ самого хозяина; съ передачею же пользованія арендатору личное руководство этимъ дѣлается, если и возможно, то все-таки крайне неудобно и затруднительно, ибо вызываетъ для хозяина необходимость пребыванія въ имѣніи или же посылки туда повѣреннаго лица, а это пребываніе въ имѣніи, да и посылка туда уполномоченнаго повели бы къ лишнимъ тратамъ, которыхъ хозяинъ не имѣлъ бы, управляя имѣніемъ. По этой причинѣ, а также вслѣдствіе совершенной необременительности для арендатора принять этотъ трудъ на себя, руководство и наблюденіе за ремонтными исправленіями должно быть тоже перенесено на арендатора. При такой неизбѣжности этого образа дѣйствія, возложеніе всѣхъ денежныхъ затратъ на

одного владѣльца уже не можетъ быть допущено безъ нѣкоторыхъ ограниченій. Распоряжаясь ремонтнымъ исправленіемъ, арендаторъ не имѣлъ бы никакого основанія поступать въ этомъ дѣлѣ съ нужною бережливостью и стараться, чтобы исправленія были произведены съ надлежащею прочностью. Для него достаточно и того, чтобы исправленія были произведены въ мѣрѣ и способами, пригодными на срокъ его временнаго пользованія. Хозяину же естественно стремиться къ поддержанію всѣхъ построекъ въ наилучшемъ видѣ, чтобы сохранить ихъ и на будущее время.

Согласить эти различныя стремленія возможно не иначе, какъ предоставленіемъ самому хозяину опредѣлять, какія должны быть предприняты исправленія, а равно и назначеніемъ, при самомъ заключеніи контракта, примѣрной суммы, подлежащей израсходованію ежегодно на ремонтъ. Но если ограничиться только этимъ,—интересы собственника были бы еще не вполнѣ обезпечены; арендаторъ остался бы не заинтересованнымъ въ дѣлѣ и, при недостаткѣ ассигнованной суммы (какой, при примѣрномъ ея опредѣленіи, легко можетъ оказаться), хозяину пришлось бы или самому произвести лишніе расходы, или оставить строенія неисправленными. Опредѣленіе цифры ремонтной суммы, дабы получило оно полное значеніе, должно имѣть послѣдствіемъ привлеченіе арендатора къ участію въ издержкахъ по ремонту. Тогда, изъ собственныхъ видовъ, арендаторъ будетъ вынужденъ стремиться къ бережливому и разумному употребленію денегъ. Но въ этомъ послѣднемъ случаѣ арендаторъ нуждается и съ своей стороны въ огражденіи, иначе хозяинъ, при предоставленіи ему права указывать ежегодно нужныя исправленія, неся только расходы до извѣстной суммы, получилъ бы возможность оказывать такое же давленіе на арендатора, какое этотъ послѣдній производилъ бы на него при неучастіи въ ремонтныхъ расходахъ. Хозяинъ

легко бы могъ увлечься въ тому, чтобы, не ограничиваясь одними требованіями необходимости, задаться мыслью пересоздать въ теченіи срока найма на счетъ арендатора все усадебное устройство. Такая возможность будетъ предотвращена, когда въ контрактѣ, кромѣ нисшаго предѣла ежегодной суммы ремонта, падающей всецѣло на хозяина, будетъ назначена и высшая, и только въ предѣлахъ между этими двумя нормами, одна половина будетъ относиться на временнаго владѣльца, а другая оставаться на хозяинѣ; затѣмъ, всѣ расходы, превышающіе высшую норму, снова должны падать всецѣло на этого послѣдняго.

Соглашенія на этихъ основаніяхъ, по мнѣнію Дрехслера, могутъ удовлетворить справедливости и практической удобоприменимости, особенно, если, вмѣстѣ съ тѣмъ, будетъ опредѣленъ въ контрактѣ и самый порядокъ сведенія счетовъ по сему предмету. Всего удобнѣе, чтобы счеты представлялись арендаторомъ хозяину ежегодно къ извѣстному времени по окончаніи ремонтныхъ исправленій, съ точнымъ выводомъ: на сколько дѣйствительный расходъ былъ менѣе или болѣе нисшей въ контрактѣ опредѣленной суммы; въ первомъ случаѣ, должно быть указано, сколько осталось въ пользу собственника для зачета ремонта послѣдующихъ годовъ, а во второмъ — сколько упало расходовъ на долю арендатора и какую сумму остается приплатить хозяину. Чтобы устранить усложненіе расчетовъ, хозяинъ долженъ быть обязанъ, въ теченіи извѣстнаго, возможно-короткаго, времени, предъявить свои возраженія противъ счетовъ и выводовъ арендатора; по минованіи сего срока, отчетъ арендатора уже не можетъ быть оспариваемъ. Въ томъ же случаѣ, когда излишніе расходы, падающіе на собственника, были покрыты арендаторомъ, должно быть предоставлено ему удержать ихъ при внесеніи арендной пла-

ты перваго, затѣмъ наступающаго, по вступленіи отчета въ неоспоримую силу, срока платежа.

По нашему мнѣнію всѣ эти предложенныя Дрехслеромъ правила обезпечиваютъ хозяина по сохраненію построекъ гораздо въ большей мѣрѣ, чѣмъ тѣ, который нынѣ принято включать въ арендные договоры; а потому усвоеніе ихъ въ заключаемыхъ у насъ контрактахъ представлялось бы вполнѣ цѣлесообразнымъ.

Возобновленіе старыхъ и возведеніе новыхъ строеній. Все сказанное относилось до одного ремонта строеній; но въ теченіи времени аренды могутъ представиться случаи, когда, вслѣдствіе совершенной вѣтхости существующихъ построекъ или вслѣдствіе разрушенія ихъ дѣйствіями силъ природы (ураганомъ, водою, грозой), сдѣлается невозможнымъ ограничиться одними исправленіями, а окажется безотлагательнонужнымъ возстановить ихъ заново. Можетъ также возникнуть потребность къ возведенію и новыхъ строеній, вовсе прежде несуществовавшихъ, но необходимыхъ вслѣдствіе новой организаціи хозяйства, предпринятой арендаторомъ. Контрактъ долженъ предусмотрѣть и эти обстоятельства.

Въ отношеніи ихъ должно различить нѣсколько случаевъ. При самомъ заключеніи контракта можетъ уже выясниться необходимость къ перестройкѣ существующаго строенія или къ возведенію новаго. Подобная надобность въ отношеніи другихъ строеній можетъ возникнуть только въ теченіи времени аренды. Въ первомъ случаѣ, обязанность эта, безъ нарушенія справедливости, можетъ быть возложена на арендатора. Соотвѣтственно съ величиною принимаемыхъ по этому предмету обязательствъ, онъ только сбавитъ соразмѣрно на все время аренды или на нѣсколько первыхъ лѣтъ наемную плату. Хозяинъ же, въ огражденіе себя, долженъ назначить время, въ теченіи котораго подобныя постройки имѣ-

ютъ быть возобновлены или вновь возведены, а также опредѣлить фасадъ, размѣры, планъ и низшую норму ихъ цѣнности.

Подобное соглашеніе имѣетъ, однако, то неудобство, что, обезпечивая хозяина въ цифрѣ расхода, не даетъ ему ручательства въ прочности работъ. Нѣтъ никакого основанія предполагать, чтобы арендаторъ посвятилъ этому дѣлу самое тщательное вниманіе, вошелъ бы вполнѣ въ интересы хозяина и старался бы сохранить ихъ въ покупкѣ матеріаловъ, въ наймѣ рабочихъ, въ наблюденіи за ними и во всѣхъ прочихъ отношеніяхъ. Напротивъ того, скорѣе возможно предполагать, что онъ постарается сдѣлать сбереженія въ свою пользу, выгадывая на всемъ, гдѣ это только останется скрыто отъ глаза,—слѣдовательно, въ особенности на тѣхъ частяхъ зданія, которыми главнѣйше обусловливается прочность онаго. Поэтому, хозяину всегда выгоднѣе взять производство новыхъ построекъ на себя. Если возведеніе ихъ будетъ поручено благонадежному лицу, то можно всегда ожидать, что постройки, при тѣхъ же расходахъ, будутъ произведены болѣе фундаментально. Даже, если отдать ихъ тому же арендатору, то и въ этомъ случаѣ можно ожидать отъ него болѣе совѣстливаго отношенія; иное дѣло взяться за постройку, какъ за коммерческое предпріятіе, иное же—дѣйствовать въ качествѣ довѣреннаго лица.

Иногда, какъ мы уже замѣтили, нужда въ перестройкѣ или возведеніи строеній можетъ обнаружиться уже во время дѣйствія договора. Какъ извѣстно, страховыя отъ огня общества вознаграждаютъ пожарный убытокъ только тогда, когда онъ произошелъ вслѣдствіе случайности или неосторожности; въ томъ же случаѣ, когда пожаръ послѣдовалъ чрезъ непріятельское нашествіе, воинскою силою, возмущеніемъ, гражданскими смутами, взорваніемъ пороховыхъ мельницъ и магазиновъ, общества эти не вознаграждаютъ убыт-

ковъ; страхованій же въ отвращеніе опасностей отъ наводненій, бурь и землетрясенія и вовсе не существуетъ. Тѣмъ не менѣе, вслѣдствіе всѣхъ этихъ бѣдствій, арендаторъ можетъ лишиться пользованія арендуемымъ строеніемъ, безъ всякой съ его стороны вины. Въ такомъ случаѣ, обязанность возведенія зданія несомнѣнно падаетъ на хозяина, и возложеніе ея на арендатора было бы явною несправедливостью. На него можно только отнести, какъ и во всѣхъ остальныхъ случаяхъ, доставку на извѣстномъ разстояніи перевозочными средствами арендуемаго имѣнія строительныхъ матеріаловъ къ мѣсту постройки, такъ какъ этого расхода не имѣлъ бы хозяинъ, управляя самъ имѣніемъ.

Но если, наконецъ, возведеніе новыхъ строеній понадобится собственно арендатору, то взаимное отношеніе сторонъ должно быть каждый разъ опредѣлено особымъ соглашеніемъ. Въ контрактѣ на этотъ случай не лишнее, однако, предусмотрѣть: обязанъ ли арендаторъ испрашивать особое разрѣшеніе хозяина; въ правѣ ли онъ возводить нужныя ему строенія, гдѣ ему заблагоразсудится; какое назначеніе должны получить они по окончаніи срока аренды. Едва ли благоразумно предоставлять полную свободу арендатору во всѣхъ этихъ отношеніяхъ. Выборъ мѣста долженъ быть непремѣнно подвергнутъ обзору хозяина для опредѣленія, не пострадаетъ ли, при возведеніи арендаторомъ новаго строенія, безопасность прочихъ строеній, или не произойдутъ ли отъ того другія какія либо неудобства. Для арендатора также не лишено значенія знать, на какое содѣйствіе со стороны хозяина онъ можетъ расчитывать въ этихъ случаяхъ; тогда онъ охотнѣе рѣшится на затраты и предварительно можетъ выговорить для себя болѣе выгодныя условія, чѣмъ въ то время когда въ возведеніи строенія встрѣтится уже безотлагательная надобность. Самою выгодною для арендатора представлялась бы такая сдѣлка, въ силу которой хозяинъ обя-

зался бы возводить по требованію его извѣстныя строенія, а арендаторъ уплачивалъ бы ежегодно извѣстный процентъ ихъ стоимости въ видѣ погашенія и извѣстный процентъ за пользованіе ими. Но подобное обязательство могло бы быть принято хозяиномъ только при увѣренности всегда располагать средствами на такія постройки и при убѣжденіи въ пользѣ ихъ для имѣнія и по истеченіи арендпаго срока. Менѣе выгоднымъ было бы такое соглашеніе, когда хозяинъ обязался бы: или участвовать въ извѣстной долѣ расходовъ, или, по окончаніи срока, уплатить часть капитальной суммы, затраченной арендаторомъ. Наконецъ, еще менѣе благопріятно было бы для арендатора предоставленіе ему права, по окончаніи срока, снести въ теченіи опредѣленнаго времени все, что имъ построено. Оставленіе же въ имѣніи этихъ улучшеній безвозмездно вообще несправедливо, не можетъ не возмущать арендатора и, конечно, будетъ подстрекать его къ наверстанію этого убытка вездѣ, гдѣ это только окажется возможнымъ; а потому такое условіе и не можетъ быть нами предлагаемо къ включенію въ договоръ.

На случай, когда постройки будутъ возводимы хозяиномъ, необходимо установить еще нѣкоторыя подробности. Такъ, арендаторъ долженъ отказаться отъ всякаго вознагражденія за уступку пользованія мѣстомъ, предназначеннымъ подъ постройку, а равно и за всѣ неудобства и невыгоды, могущія произойти отъ строительныхъ работъ; онъ долженъ также предоставить мѣсто для склада матеріаловъ и помѣщеніе рабочимъ.

6. Земельныя угодья.

Сады и огороды. - Пользованіе садами предоставляется или исключительно арендатору, или же съ участіемъ хозяина, обыкновенно выражающемся въ правѣ пользоваться плодами и ягодами для себя и для своего семейства, а иногда въ обязан-

ности арендатора доставлять извѣстное количество садовыхъ произведеній. Касательно огородовъ хозяинъ обыкновенно выговариваетъ себѣ даровый отпускъ овощей для стола. На какихъ бы условіяхъ ни отдавались эти угодья, поддержаніе ихъ возлагается на арендатора, которому вмѣняется въ обязанность вмѣсто негодныхъ деревьевъ дѣлать новыя насажденія. Въ нѣкоторыхъ контрактахъ арендатору дозволяется сѣнокошеніе на полянахъ въ садахъ и даже распахиваніе ихъ. Сохраненіе дорожекъ, скамеекъ и прочихъ устройствъ въ саду не возлагается на арендатора ни однимъ контрактомъ, но поддержаніе канавъ или изгородей относится обыкновенно къ обязанности арендатора же. Мы не коснемся пока этихъ обязанностей, такъ какъ о нихъ будемъ говорить особо. Что же касается до обязанности дѣлать новыя насажденія, то обыкновенно она остается невыполненною. Причина этому та, что въ контрактахъ не устанавливается размѣра ежегодныхъ посадокъ, оставляемаго на волю арендатора; а какъ подобный трудъ ведетъ его къ однимъ толко расходамъ, то онъ или вовсе не выполняетъ этой обязанности, или же дѣлаетъ лишь самое необходимое, чтобы не нарушить условія договора. Ежегодная посадка нѣсколькихъ деревьевъ, какъ бы она ни была небрежна, можетъ уже быть сочтена за выполненіе договора. Даже не сдѣлавъ ничего, арендаторъ можетъ утверждать, что посадка была произведена, но не принялась,—и доказать противное хозяину будетъ весьма затруднительно. Поэтому, сохраненіе сада въ теченіи аренды можетъ быть достигнуто только въ такомъ случаѣ, когда, съ одной стороны, на арендатора будетъ возложена соотвѣтствующая цѣнности отвѣтственность за плодовые деревья и кустарники, находившіеся на лицо при вступленіи его въ имѣніе; а съ другой—хозяинъ обяжется вознаградить, при сдачѣ имѣнія, арендатора за приращеніе цѣнности деревьевъ и кустарниковъ, бывшей послѣдствіемъ заботъ его какъ о

сохраненіи прежнихъ деревьевъ и кустарниковъ, такъ и о насажденіи новыхъ.

При такомъ условіи засохшія деревья слѣдуетъ предоставлять арендатору съ правомъ обращенія ихъ для своего употребленія; иначе же, они должны принадлежать собственнику. Пользованіе огородами не требуетъ какихъ либо особыхъ соглашеній, развѣ только даетъ поводъ къ оговоркѣ, что отведенныя для нихъ мѣста не должны быть изъемлемы изъ своего предназначенія.

Полевыя угодья. Разнообразіе сельско-хозяйственныхъ условій Россіи имѣло естественнымъ послѣдствіемъ то, что пользованіе земельными угодьями сложилось весьма различно, смотря по мѣстностямъ. Поэтому, и при отдачѣ имѣній въ аренду не можетъ быть установленъ во всѣхъ контрактахъ одинъ и тотъ же порядокъ пользованія землею, а должно сообразаться въ каждомъ изъ нихъ съ мѣстностью, къ которой принадлежитъ имѣніе. Вѣрное изложеніе существующихъ условій пользованія землею требуетъ столь обширнаго и повсемѣстнаго знакомства съ нашимъ сельско-хозяйственнымъ бытомъ, что мы прямо отказываемся отъ всякой къ этому попытки. Мы ограничимся только указаніемъ рѣзко выдающагося отличія условій черноземной полосы отъ нечерноземной. Въ первой, хозяйство основывается почти единственно на естественной производительности почвы; во второй—оно невозможно иначе, какъ при пособіи удобренія. Это различіе столь существенно, что обусловливаетъ совершенно иные пріемы пользованія землею въ этихъ двухъ полосахъ нашего отечества. Не только обширность пространствъ пригодной къ полевой обработкѣ земли, при рѣдкости населенія и недостаткѣ, вслѣдствіе сего, рабочихъ рукъ, но почти повсемѣстно господствующее убѣжденіе въ непригодности удобренія для чернозема, привели къ тому, что здѣсь установилась система залежнаго хозяйства, особенность котораго заклю-

*

чается въ томъ, что только извѣстное пространство принадлежащей имѣнію земли подвергается въ данное время распашкѣ, а остальная остается необработанною, въ залежѣ, служа для другихъ цѣлей, преимущественно въ качествѣ степнаго сѣнокоса или пастбища для скота, и поступаетъ въ обработку по частямъ не прежде, какъ по обращеніи прежней въ залежъ. Только на окраинахъ черноземной полосы, гдѣ народонаселеніе гуще, залежная система перешла въ трехпольную, и стало проявляться сознаніе въ необходимости удобренія. Въ нечерноземной же полосѣ эта послѣдняя система, т. е. трехпольная, почти повсемѣстно господствуетъ, съ нѣкоторыми особенностями относительно запольныхъ земель, хозяйство на которыхъ по неудобству къ удобренію, вслѣдствіе дальняго разстоянія отъ селеній, производится путемъ накопленія въ самой землѣ питательныхъ веществъ и носитъ названія переложнаго и лядиннаго хозяйствъ.

При заключеніи аренднаго контракта, на эти особенности необходимо обращать вниманіе. Если бы владѣлецъ имѣнія степной черноземной полосы, отдавая свое имѣніе въ наймы, вздумалъ возложить на арендатора обязанность удобренія значительнаго пространства полевой земли, то можно напередъ сказать, что онъ не нашелъ бы охотниковъ для снятія его имѣнія, ибо такой арендаторъ, вслѣдствіе увеличенія у него издержекъ обработки, сдѣлался бы въ несостояніи конкуррировать съ окрестными хозяевами, которые продолжали бы придерживаться прежняго простаго способа пользованія землею. Напротивъ, въ нечерноземной полосѣ, вмѣненіе арендатору въ обязанность удобрять почву могло бы быть даже опущено. Здѣсь онъ побуждался бы къ этому самъ собою, въ видахъ собственной своей пользы, такъ какъ единственно при семъ условіи онъ можетъ возвысить производительность почвы и держаться въ уровнѣ со своими сосѣдями, усвоившими тотъ же пріемъ.

Указаннымъ нами разнообразіемъ мѣстныхъ условій можно объяснить различіе соглашеній относительно пользованія земельными угодьями, которое встрѣтили мы въ контрактахъ, бывшихъ у насъ подъ рукою, хотя эти контракты относились почти исключительно до различныхъ мѣстностей черноземной полосы. Такъ, въ нѣкоторыхъ порядокъ пользованія полевою землею вполнѣ предоставленъ усмотрѣнію арендатора, съ оговоркою даже, что хозяину воспрещается всякое вмѣшательство въ распоряженія нанимателя; въ другихъ вмѣняется въ обязанность распахивать ежегодно только извѣстное количество десятинъ земли; въ третьихъ предписывается держаться трехпольнаго сѣвооборота; въ четвертыхъ возлагается обязанность удобрять извѣстное количество десятинъ озимаго клина, съ опредѣленіемъ даже числа возовъ удобренія, подлежащаго вывозу на каждую десятину; въ пятыхъ обязанность удобренія ограничивается только пространствами, предназначенными исключительно для извѣстнаго рода растеній (коноплянники, табачныя плантаціи); въ шестыхъ не дозволяется, на все время аренды или только въ теченіи послѣдняго года, высѣвать извѣстнаго рода растенія (грѣчиху и масляничныя растенія); въ седьмыхъ безусловно воспрещается во все время найма сѣять хлѣбъ по хлѣбѣ. Относительно степной земли обыкновенно опредѣляется число десятинъ, подлежащее ежегодно распашкѣ вновь, а иногда отмѣчаются еще условія объ оставленіи вновь распахиваемой земли, по снятіи трехъ урожаевъ, на одинъ годъ безъ обработки, съ употребленіемъ подъ пастьбу скота (по мѣстному названію подъ толоку), и о прекращеніи распашки за два года до истеченія срока найма. Касательно луговъ, выгоновъ и усадебной земли въ нѣкоторыхъ контрактахъ упоминается о недозволеніи обращать ихъ въ пахотныя земли; а въ одномъ вмѣнено было арендатору въ обязанность содержать луга въ чистотѣ и уничтожать поросли.

Разсматривая эти условія, нельзя не замѣтить, что они распадаются на двѣ существенно противоположныя между собою группы: въ однихъ контрактахъ арендатору предоставляется полная свобода пользованія земельными угодьями, въ другихъ эта свобода подчинена тѣмъ или другимъ ограниченіямъ.

Въ пользу перваго пріема едва ли возможно высказаться безъ оговорокъ. Сельско-хозяйственная наука достаточно выяснила тотъ фактъ, что каждый урожай извлекаетъ изъ земли извѣстное количество питательныхъ веществъ, безъ возврата котораго самая плодородная почва съ теченіемъ времени неминуемо истощится. Всего разрушительнѣе дѣйствуетъ на почву постоянное воздѣлываніе колосовыхъ хлѣбовъ, сбываемыхъ на сторону съ безвозвратною потерею для имѣнія тѣхъ питательныхъ веществъ, которыя входятъ въ составъ ихъ и которыя, въ другихъ произведеніяхъ, потребляемыхъ въ имѣніяхъ, могутъ быть возвращаемы почвѣ въ видѣ удобренія. Поэтому, раціональное хозяйство требуетъ такого обращенія съ землею, при которомъ потеря питательныхъ веществъ почвы возмѣщалась бы соотвѣтственныхъ приливомъ новыхъ—или путемъ удобренія, или воздѣлываніемъ, въ теченіи извѣстнаго времени, произведеній, извлекающихъ свою пищу изъ подпочвы и корнями своими улучшающихъ пахотный слой, или, наконецъ, дѣйствіемъ времени, на столько продолжительнымъ, чтобы естественные физико-химическіе процессы восполнили обнаружившуюся въ почвѣ убыль тѣхъ химическихъ соединеній, которыя потребны для воздѣлываемыхъ растеній. При предоставленіи арендатору полной свободы пользованія землею и при естественномъ съ его стороны стремленіи извлечь изъ чужой собственности возможно большую для себя выгоду, не трудно понять, что ему не будетъ никакого основанія сообразоваться со всѣми вышеуказанными требованіями. Польза его, на-

противъ, заставить не щадить чужую почву и извлекать изъ нея доходъ до полнаго ея истощенія; тоже стремленіе будетъ побуждать его къ распространенію поля жатвы, къ распашкѣ всей производительной земли имѣнія и къ отдачѣ ея тамъ, гдѣ собственныхъ его силъ и средствъ не хватитъ, постороннимъ съемщикамъ, все съ тою же своекорыстною цѣлью. Арендатора даже нельзя винить въ такомъ безцеремонномъ обращеніи съ предметомъ найма. Забота о будущности имѣнія принадлежитъ не ему, а собственнику. Если же собственникъ былъ на столько беззаботенъ, что не оградилъ себя отъ плачевныхъ послѣдствій нерасчетливаго пользованія, то значитъ онъ допускалъ его и, быть можетъ, даже выговорилъ себѣ за это болѣе возвышенную ренту. Но назвать благоразумнымъ такой образъ дѣйствій никакъ нельзя, почему мы и отвергаемъ, какъ зловредную, подобную систему отдачи земли въ аренду и находимъ возможнымъ допустить ее развѣ только въ тѣхъ случаяхъ, когда запасныя земли (степи, перелоги, лядины) будутъ или вовсе изъяты изъ состава арендуемаго имѣнія, или же предоставлены въ пользованіе только подъ сѣнокосы и выгоны, и когда въ контрактѣ будетъ вмѣнено арендатору въ обязанность производить въ снятомъ имѣніи хозяйство непосредственно своими орудіями и скотомъ, безъ отдачи какой либо части земли въ перенаемъ, да притомъ держать въ имѣніи опредѣленное количество скота и не отчуждать на сторону сѣно, солому и другія кормовыя средства.

Лишь при этихъ ограничительныхъ условіяхъ можетъ быть предоставлена арендатору свобода въ порядкѣ пользованія землею, такъ какъ собственный интересъ уже будетъ побуждать его къ разумному веденію дѣла. Содержаніе извѣстнаго количества скота и воспрещеніе продажи кормовыхъ для него средствъ на сторону, заставятъ арендатора заботиться о поддержаніи луговъ имѣнія,—этого естественнаго бо-

ватства каждаго имѣнія,—въ надлежащемъ порядкѣ и извлекать пользу изъ получаемаго удобренія, возвращая его полямъ, взамѣнъ снятыхъ съ нихъ произведеній.

Высказываясь, такимъ образомъ, за установленіе извѣстныхъ ограниченій въ пользованіи арендаторомъ землею, отданною ему въ наемъ, мы, чтобы опредѣлить цѣлесообразность тѣхъ именно, которыя встрѣчаются въ заключаемыхъ нынѣ контрактахъ, остановимся на главнѣйшихъ изъ нихъ въ отдѣльности.

а) *Опредѣленіе числа десятинъ земли подлежащей ежегодно распашкѣ* встрѣчается въ большей части контрактовъ, заключаемыхъ въ черноземной полосѣ Россіи. Рядомъ съ этимъ обыкновенно оговаривается, что участки, пригодные преимущественно для извѣстнаго рода произведеній, дозволяется засѣвать ежегодно. Къ этимъ послѣднимъ принадлежатъ пахотныя заливныя земли, называемыя по ихъ предназначенію капустниками, а равно коноплянники и табачныя плантаціи. Такое ограниченіе произвола арендатора, когда онъ не стѣсненъ обязанностію производить хозяйство самолично, собственнымъ своимъ инвентаремъ, безъ права отдачи земли въ перенаемъ, должно быть признано при существующихъ условіяхъ цѣлесообразнымъ, такъ какъ только этимъ путемъ владѣлецъ можетъ оградить себя хотя нѣсколько отъ злоупотребленій почвою имѣнія. Можетъ быть, слѣдовало бы въ этомъ случаѣ, какъ мы встрѣтили въ одномъ контрактѣ, неограничиваться только однимъ опредѣленіемъ нормы ежегодной распашки, а опредѣлять тоже срокъ пользованія каждымъ участкомъ, продолжительность отдохновенія ему даваемаго и наступленіе вновь періода обращенія его подъ пашню. Иначе случится, что удобнѣйшіе, ближайшіе къ населенію участки будутъ истощены чрезъ мѣру, а болѣе отдаленные и потому неудобные или невыгодные для обработки останутся нетронутыми.

б) *Воспрещеніе отступать отъ трехпольной системы съвооборота* едва ли представляется основательнымъ. При плодосмѣнной системѣ воздѣлываніе зерновыхъ хлѣбовъ скорѣе уменьшается, чѣмъ увеличивается, и замѣняется отчасти плугопольными растеніями, да травосѣяніемъ, и потому, при этой системѣ, нельзя ожидать, чтобы имѣніе подверглось большему истощенію, чѣмъ въ то время, когда двѣ трети всей полевой земли постоянно предназначены подъ зерновые посѣвы. Въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ арендаторъ можетъ найти для себя болѣе прибыльнымъ сократить, и даже значительно, полевое хозяйство, направивъ его къ какой либо спеціальной цѣли, какъ напр. къ выращиванію скота, коневодству или молочному хозяйству, и тогда воспрещеніе отступать отъ трехпольной системы можетъ вполнѣ стѣснить его дѣйствія. Поэтому, прежде приведенное соглашеніе, устанавливающее только высшій предѣлъ ежегодной распашки полевой земли, представляется менѣе стѣснительнымъ и стольже, если еще не болѣе, ограждающимъ хозяина, чѣмъ настоящее, и заслуживаетъ по этой причинѣ предпочтенія.

в) *Обязательство удобрять ежегодно коноплянники, а чрезъ два года на третій—табачныя плантаціи и извѣстное количество десятинъ озимаго поля* направлено столько же къ поддержанію послѣдующей производительности почвы, сколько и къ возвышенію ближайшаго дохода арендатора; а потому, если бы наше сельско-хозяйственное дѣло стояло на правильныхъ основаніяхъ и не имѣло бы наклонности къ хищничеству, обязательство это могло бы быть и опущено въ контрактахъ. При господствующемъ же нынѣ направленіи, мы находимъ включеніе подобныхъ условій не безполезнымъ и считали бы даже основательнымъ дополненіемъ къ нимъ—вмѣнять арендатору въ обязанность вывозить въ поле всѣ запасы удобренія, которые ежегодно накопятся, хотя бы ихъ стало на большее число десятинъ,

чѣмъ въ контрактѣ условлено. Указаніе низшей цифры десятинъ земли, подлежащей удобренію, должно быть и въ этомъ случаѣ удержано, такъ какъ, сколько намъ извѣстно, въ нѣкоторыхъ имѣніяхъ Воронежской, Орловской и Тамбовской губерній, а вѣроятно и въ другихъ, по недостатку или совершенному отсутствію экономическаго скота, не образуется запасовъ удобренія, и оно покупается на сторонѣ. Причина этому та, что, по освобожденіи крестьянъ, помѣщиками указанныхъ губерній почти повсемѣстно прекращено веденіе хозяйства собственнымъ инвентаремъ, и оно производится или денежнымъ наймомъ мѣстныхъ крестьянъ съ ихъ орудіями и скотомъ, или же чрезъ отдачу имъ же земли изъ части урожая.

г) *Воспрещенія высѣвать масляничныя растенія и сѣять хлѣбъ по хлѣбѣ* имѣютъ своимъ основаніемъ, какъ и прежнія ограниченія, предупредить преждевременное истощеніе почвы. Изслѣдованіями послѣдняго времени признано, что нѣкоторыя масличныя растенія (напр. рапсъ) менѣе истощаютъ почву, чѣмъ зерновые хлѣба и даже клеверъ; а потому, какъ опредѣленіе лучшей системы плодосмѣнности выходитъ изъ предѣловъ избраннаго нами предмета, то мы и удерживаемся выразить наше сужденіе о цѣлесообразности подобныхъ воспрещеній.

д) *Опредѣленіе числа десятинъ степной земли, подлежащей ежегодно распашкѣ*, представляется направленнымъ къ той же цѣли, какъ и предъидущія ограниченія. Степная земля составляетъ богатство имѣній степной черноземной полосы и въ постепенномъ введеніи части ея въ составъ полевой земли, съ обращеніемъ изъ этой послѣдней соотвѣтствующаго количества въ залежь, и состоитъ все хозяйство въ этой мѣстности,—безъ всякаго инаго возмѣщенія убыли, проистекающей отъ снятія урожаевъ. Вслѣд-

ствіе сего, ограниченіе въ этомъ отношеніи произвола арендатора представляется вполнѣ основательнымъ.

Сверхъ этихъ ограниченій въ одномъ контрактѣ мы встрѣтили предписаніе обрабатывать землю не иначе, какъ сохою, а изъ плуговъ — только пароконными. Такое воспрещеніе употребленія болѣе глубокихъ орудій обработки обнаруживаетъ заботу хозяина сохранить для себя на будущее время подпочву. Распоряженіе это весьма предъусмотрительно и заслуживаетъ въ интересахъ хозяевъ болѣе вниманія, чѣмъ вмѣненіе арендатору въ обязанность употребленія улучшенныхъ орудій, при которыхъ въ пользу временнаго владѣльца извлекались бы питательныя частицы изъ плодороднаго, прежде еще нетронутаго, верхняго слоя подпочвы. Впрочемъ, подобное условіе контракта выражаетъ и крайній гнетъ хозяина на всю дѣятельность арендатора, почему мы и не можемъ рекомендовать включеніе такого условія въ договоры. Арендаторъ, при этомъ ограниченіи, не только былъ бы обреченъ на неподвижность въ пріемахъ веденія хозяйства,—между тѣмъ какъ кругомъ его могли бы быть усваиваемы пріемы болѣе совершенные,—но въ иныхъ случаяхъ, не выдержавъ конкуренціи сосѣдей, онъ былъ бы доведенъ и до разоренія.

Истребленіе вредныхъ животныхъ. Извѣстно, что въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ черноземной полосы, особенно въ Екатеринославской губерніи, значительный вредъ хозяйству приносятъ суслики. Звѣрки эти повреждаютъ иногда значительныя пространства посѣвовъ и, при способности быстро размножаться, расплождаются въ ужасающемъ размѣрѣ. Бѣдствіе это приняло такіе размѣры, что нѣкоторыя земства вынуждены были установить обязательное истребленіе сусликовъ, каковое и производится преимущественно выливаніемъ водою и удушеніемъ сѣрнистымъ углеродомъ. Въ качествѣ предохранительнаго средства рекомендуется обнесеніе про-

странствъ, гдѣ появились эти звѣрки, глубокими канавами, чрезъ которыя они не могутъ проникать на другія сосѣднія земли. Въ мѣстностяхъ, пораженныхъ этимъ бѣдствіемъ, истребленіе сусликовъ должно найти мѣсто въ числѣ условій пользованія землею, какъ это мы и встрѣтили въ двухъ контрактахъ, гдѣ на обязанность арендаторовъ было возложено исполненіе повинности, установленной по этому предмету.

Перенаемъ. Особый видъ пользованія составляетъ перенаемъ земли. Въ этомъ случаѣ арендаторъ передаетъ болѣе или менѣе обширныя пространства имѣнія въ содержаніе третьимъ лицамъ, обыкновенно сосѣднимъ крестьянамъ, въ пользу которыхъ и поступаютъ всѣ собранныя произведенія. Веденіе хозяйства, вслѣдствіе этого, упрощается и, чѣмъ шире примѣняется такой способъ, тѣмъ трудъ арендатора дѣлается легче. Если въ контрактѣ не ограничены въ этомъ отношеніи права арендатора, то онъ безпрепятственно можетъ сдать всю землю въ перенаемъ. Разница между цѣною, имъ уплачиваемою хозяину, и тою, которую онъ будетъ взимать при розничной отдачѣ земли, и составитъ его барышъ, получаемый почти безъ всякихъ хлопотъ. Широкое примѣненіе этого способа не выгодно для имѣнія. Тогда какъ, при собственномъ хозяйствѣ, на сторону сбывается изъ имѣнія только хлѣбъ въ зернѣ, а солома и другіе остатки потребляются въ хозяйствѣ,—при перенаймѣ весь сборъ удаляется изъ имѣнія, и землѣ не возвращается ни малѣйшей частицы того, что изъ нея извлечено. Съ этимъ способомъ сопряжено и другое зло. При отдачѣ земли множеству мелкихъ предпринимателей почти не возможно установить какого либо правильнаго порядка въ послѣдовательности посѣвовъ. Крестьяне, производя посѣвы, имѣютъ въ виду прежде всего свои собственныя нужды и только оказывающіеся излишки обращаютъ въ продажу. Вслѣдствіе сего, на нанятомъ участкѣ обыкновенно въ перемежку сѣются разные хлѣба и

предупредить при этомъ посѣвъ хлѣба по хлѣбѣ почти не возможно; а отъ этого земля истощается далеко не равномѣрно и дѣлается гораздо менѣе пригодною для дальнѣйшаго пользованія. Въ виду этого, заключая контрактъ, слѣдуетъ условиться касательно какъ права перенайма земли, такъ и размѣровъ его примѣненія. Воспретить вполнѣ эту мѣру едва ли возможно повсемѣстно. Мы имѣли уже случай указать, что въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ только при этомъ условіи возможно крупнымъ и среднимъ собственникамъ, а стало-быть и арендаторамъ, обезпечить себѣ своевременный сборъ произведеній. Несомнѣнно, однако, что, чѣмъ ограниченнѣе примѣненіе этого вида пользованія, тѣмъ больше будетъ ручательствъ, что имѣніе сохранится отъ разоренія. Перенаемъ земли не составляетъ собственно аренды, а просто коммерческое предпріятіе. Подъ арендою слѣдуетъ разумѣть такой способъ пользованія, при которомъ наниматель прилагаетъ ко взятому въ содержаніе имѣнію личный трудъ, знаніе и капиталъ; слѣдовательно, когда онъ работаетъ въ немъ по своему плану, своими рабочими, орудіями и скотомъ, не ограничиваясь одною сдачею земли прямымъ производителямъ, съ оставленіемъ въ свою пользу только коммисіоннаго процента. Отъ такихъ арендаторовъ хозяйство не только не пойдетъ впередъ, но не можетъ даже удержаться на прежнемъ уровнѣ; а потому лучше вовсе раздѣлаться съ имѣніемъ, чѣмъ дожидаться окончательнаго его упадка вслѣдствіе примѣненія къ нему въ неограниченномъ пространствѣ этой разорительной системы пользованія. Кромѣ приведенныхъ невыгодъ, перенаемъ представляетъ еще слѣдующую опасность для хозяина: наниматель, по передачѣ ему имѣнія, можетъ тотчасъ же извѣстную часть угодій отдать въ пользованіе третьимъ лицамъ на все время дѣйствія своего договора, можетъ даже получить за эти угодья впередъ всю арендную плату, а затѣмъ,

оказаться предъ хозяиномъ виновнымъ въ такомъ нарушеніи, которое будетъ имѣть послѣдствіемъ немедленное уничтоженіе договора. Теряютъ ли въ этомъ случаѣ свои права перенаемщики, или же хозяинъ обязанъ соблюсти заключенныя съ ними условія? Кажется, что этотъ вопросъ долженъ быть разрѣшенъ утвердительно въ послѣднемъ смыслѣ. Контрактъ предоставлялъ, сдѣлавшемуся неисправнымъ арендатору подобное право; слѣдовательно, третьи лица имѣли полное основаніе войти съ нимъ въ сдѣлки, и если эти сдѣлки заключены ранѣе уничтоженія договора, перенаемщики же съ своей стороны соблюдаютъ ихъ, то слѣдуетъ признать обязательность оныхъ и для хозяина, который, въ случаѣ устраненія арендатора, замѣнитъ лицо его. Что же касается до платежей, внесенныхъ перенаемщиками арендатору за будущее, неоплаченное хозяину время, то вопросъ этотъ—спорный. Понашему мнѣнію, платежи эти недѣйствительны для хозяина въ томъ случаѣ, когда прекращеніе договора зависѣло именно отъ невзноса аренднаго платежа. Такъ смотрятъ на это и западные юристы; но склонится ли наша судебная практика къ этому взгляду—сказать трудно. Поэтому, допуская перенаемъ, слѣдуетъ въ контрактѣ предусмотрѣть, на какое время онъ дозволяется арендатору и какія права принадлежатъ ему по полученіи отъ перенаемщиковъ наемной платы впередъ.

Луга, выгоны и усадебныя земли. Что касается до луговъ, выгонныхъ и усадебныхъ земель, то воспрещеніе ихъ распашки представляется вполнѣ основательнымъ. Луга даютъ лучшій кормъ скоту, и превращеніе ихъ въ пашню не только отвратило бы эти угодья отъ естественнаго ихъ предназначенія, но, по запущеніи ихъ снова подъ сѣнокосъ, производительность ихъ въ теченіи многихъ лѣтъ, не достигла бы уже прежняго размѣра. Сверхъ того, по изслѣдованіямъ агрономовъ, истощеніе па-

хотныхъ земель замедляется только благодаря лугамъ, сборы съ которыхъ, скармливаемые скоту, при извѣстномъ соотношеніи пространства сѣнокосовъ съ полевыми угодьями, даютъ возможность возвращать землѣ въ видѣ удобренія питательныя вещества, потребляемыя полевыми растеніями. Поэтому, воспрещеніе, вообще, распахивать луга совершенно основательно. Не всѣ, однако, луга бываютъ одинаковаго качества; иные страдаютъ сухостью, другіе влажностью, такъ что можетъ нерѣдко случиться, что обращеніе первыхъ въ пахатныя земли и осушеніе вторыхъ было бы выгоднѣе. На эти случаи слѣдуетъ постановить особыя соглашенія или при самомъ заключеніи контракта, или же впослѣдствіи. Измѣненія эти, во всякомъ случаѣ, должны быть поставлены въ зависимость отъ собственника, съ точнымъ опредѣленіемъ пространства и мѣстности тѣхъ сѣнокосовъ, которые дозволено обращать подъ пашни. Дозволеніе же осушать мокрые сѣнокосы должно быть даваемо съ осторожностью, послѣ предварительнаго ознакомленія съ предположеніями на этотъ счетъ арендатора, такъ какъ при неумѣніи взяться за это дѣло можетъ послѣдовать, вмѣсто ожидаемой пользы, еще большій вредъ.

Сѣнокосы, для сохраненія въ нихъ надлежащей производительности, требуютъ ухода; а потому, оговорка въ договорѣ относительно возложенія на арендатора обязанности содержать ихъ въ исправности будетъ неизлишнею. Сюда относится очистка ихъ отъ кустарника и другихъ порослей, отъ мха, кочекъ и муравьиныхъ кучъ, сглаживаніе неровностей, устраненіе наносовъ. Требованіе еще болѣе тщательнаго ухода, напр. удобренія, едва ли возможно при нашихъ сельскохозяйственныхъ условіяхъ. Нѣтъ основанія воспрещать и пастьбу скота на сѣнокосныхъ мѣстахъ, но внѣ черноземной полосы казалось бы не лишнимъ ограничивать это право относительно чужаго скота, дабы преградить тѣмъ отвлеченіе части удобренія на чужія земли.

Лѣса и кустарники. Мы уже имѣли случай выразить наше мнѣніе о неудобствѣ отдачи лѣса въ аренду совмѣстно съ имѣніемъ (стр. 27). Обыкновенно, лѣса въ полномъ ихъ составѣ и не отдаются въ пользованіе арендатора; ему предоставляется только производить въ нихъ рубку на надобности имѣнія, а также пользоваться для той же цѣли кустарникомъ.

Въ видахъ преграждёнія злоунотребленій этимъ правомъ, встрѣчаются въ контрактахъ условія, обязывающія арендатора извѣщать заблаговременно владѣльца о времени рубки, производить ее въ опредѣленное только время и въ извѣстномъ участкѣ. Только послѣдняго рода соглашеніе мы признаемъ за цѣлесообразное. Если принять во вниманіе тѣ надобности, для удовлетворенія которыхъ выговаривается право рубки, то единственно этимъ ограниченіемъ и можетъ быть предъотвращено истребленіе лѣса. Такъ, въ одномъ контрактѣ указаны слѣдующія потребности: отопленіе строеній и овиновъ, поправка службъ, заборовъ, мостовъ, гатей, плетней, устройство земледѣльческихъ орудій и перевозочныхъ средствъ. Для всѣхъ этихъ потребностей нуженъ лѣсъ самыхъ различныхъ размѣровъ, часть его, по самому предназначенію въ качествѣ топлива, будетъ постоянно истребляема, другая—распредѣлится по разнымъ частямъ имѣнія, а третья превратится въ иной видъ. Услѣдить за правильнымъ расходомъ, при такомъ разнообразіи его употребленія, едва ли возможно даже приблизительно, особенно если хозяинъ не выговорилъ себѣ правъ контроля. И такъ, если не будетъ возможности вовсе устранить арендатора отъ вмѣшательства въ лѣса, то лучше уже предоставить ему извѣстное пространство ихъ для истребленія. Тогда всякое посягательство на остальныя лѣсныя угодья уже составитъ самовольную порубку, открыть которую будетъ во всякомъ случаѣ легче, чѣмъ отвратить злоупотребленіе, при допущеніи въѣзда въ лѣсъ для надобностей имѣнія.

Рядомъ съ этими встрѣчаются и другія условія. Арендаторамъ предоставляется пользоваться сухоподстойнымъ лѣсомъ и валежникомъ. Подобная очистка лѣса, если она производится добропорядочно, полезна, а потому можетъ быть разрѣшена арендатору съ нѣкоторою, конечно, предосторожностью, напр. съ опредѣленіемъ ежегодно времени, когда она должна быть произведена, порядка наблюденія за этою работою и т. п. Равномѣрно, предоставляется рубка кустарника и хвороста, при чемъ иногда опредѣляется возрастъ, при которомъ рубка ихъ можетъ быть предпринята (отъ 4 до 6 лѣтъ), а также количество побѣговъ, подлежащихъ оставленію на десятинѣ (до 800); съ тѣмъ вмѣстѣ, возлагается на арендатора обязанность принять мѣры къ сбереженію послѣдующихъ молодыхъ побѣговъ, не допуская потравы ихъ скотомъ. Наконецъ, встрѣчаются условія, дарующія арендатору право выкорчеванія пней, расчистки срубленныхъ пространствъ подъ сѣнокосы и пашню, употребленіе пространствъ, поросшихъ кустарникомъ или лѣсомъ, для пастьбы скота. Цѣлесообразность этихъ мѣръ, выгодность или невыгодность ихъ для хозяина зависятъ отъ мѣстныхъ условій и потому не поддаются общему обсужденію.

Дороги. Пользованіе хозяйственными дорогами не требуетъ особыхъ опредѣленій. Поддержаніе ихъ въ исправности состоитъ въ прямыхъ интересахъ арендатора.

Воды. Пользованіе водою въ большей части договоровъ не опредѣляется; но въ нѣкоторыхъ мы встрѣтили условія пользованія находящимися въ имѣніи прудами. Арендаторамъ вмѣнялось въ обязанность держать ихъ въ исправности, съ водою; предоставлялось пользоваться рыбою, съ тѣмъ, однако, чтобы она и сохранялась въ прудахъ. Въ одномъ контрактѣ предусмотрѣнъ случай очистки пруда, расходы по которой обѣ стороны принимали на себя пополамъ. При

9

важности воды въ степныхъ мѣстностяхъ, на порядокъ пользованія водохранилищами и на поддержаніе ихъ слѣдовало бы обращать болѣе вниманія и установлять правила въ каждомъ договорѣ. Къ встрѣченнымъ нами условіямъ слѣдовало бы присовокупить еще нѣкоторыя другія, напр. относительно поддержанія прудовъ по ихъ предназначенію (для перегона овецъ, для водопоя или держанія рыбы) и относительно воспрещенія отравлять въ нихъ воду мочкою льна, пеньки, спускомъ барды и другихъ заводскихъ остатковъ.

в) Сооруженія и устройства въ усадьбѣ, садахъ и на прочемъ пространствѣ имѣнія.

Обыкновенно поддержаніе всѣхъ этихъ сооруженій и устройствъ въ исправности возлагается на арендатора. Ему вмѣняется въ обязанность сохранять колодцы, плотины, канавы, мосты, причемъ иногда предоставляется пользоваться для поправокъ лѣсомъ имѣнія. Всѣ эти сооруженія дѣйствительно такого рода, что необходимы арендатору въ продолженіи его временнаго пользованія, и потому поддержаніе ихъ, по справедливости, должно быть отнесено на него. Въ интересахъ хозяина, однако, не лишнее въ описаніи имѣнія, съ возможною подробностію и точностію, изложить состояніе этихъ сооруженій, дабы относительно выполненія принятой арендаторомъ по этому предмету обязанности не произошло спора. Но поддержаніе существовавшихъ устройствъ не всегда будетъ достаточно для ихъ сохраненія. Нѣкоторыя, какъ напр. изгороди, заборы, срубы колодцевъ, вѣтшаютъ очень быстро и могутъ придти въ такой упадокъ, что потребуютъ возобновленія. Относить всегда эту обязанность на арендатора было бы едва ли основательно. Ему пришлось бы въ такомъ случаѣ потратить иногда значительныя суммы на устройства, которыми, впослѣдствіи, воспользовался бы только одинъ хозяинъ. Правильнѣе опредѣлить ежегодно извѣст-

ную сумму для этой цѣли и только въ предѣлахъ ея требовать содѣйствія арендатора. Въ такомъ случаѣ, употребленіе ея и расчетъ между хозяиномъ и арендаторомъ должны быть установлены на тѣхъ же основаніяхъ, какія указаны для построекъ. Сверхъ того, можетъ еще случиться, что арендаторъ вздумалъ бы предпринять какое либо новое сооруженіе, не существовавшее прежде. Издержки этого рода не должны быть относимы на указанную выше сумму, предназначаемую на возобновленіе существующихъ устройствъ, но подлежатъ покрытію изъ другихъ средствъ арендатора, если въ свое время не состоится соглашенія объ участіи въ нихъ хозяина—въ томъ именно случаѣ, когда предполагаемое улучшеніе такого рода, что возвыситъ достоинство имѣнія и за предѣлами аренднаго срока. Къ числу подобныхъ улучшеній необходимо отнести дренажи, устройство орошеній, осушеніе болотъ. Впрочемъ, для нашихъ хозяйствъ, за немногими исключеніями, все это—еще вопросы будущаго, а потому мы и не находимъ нужнымъ останавливаться на этомъ предметѣ.

II. Мертвый и живой инвентарь.

Говоря о предметѣ найма (глава 1 отд. II), мы уже высказали наше мнѣніе, что мертвый и живой инвентарь слѣдуетъ уступать арендатору, съ обязанностью, смотря по предметамъ: или только возвратить его въ томъ же видѣ и количествѣ, или съ отвѣтственностью за порчу и убыль противъ оцѣнки, или же, наконецъ,—чрезъ продажу на наличныя деньги. Съ обезпеченіемъ возврата извѣстныхъ предметовъ инвентаря, а также съ продажею остальныхъ, нѣтъ основаній для хозяина постановлять преграды къ пользованію всѣмъ этимъ. Однако, здѣсь будетъ кстати сказать, что общія постановленія нашихъ гражданскихъ законовъ о пользованіи движимостью не вполнѣ примѣнимы къ пользованію

живымъ и мертвымъ инвентаремъ земельнаго имущества. На основаніи 535 ст. 1 ч. X т., пользованіе движимымъ имуществомъ составляетъ особое право, когда владѣлецъ онаго, удерживая за собою право собственности, уступаетъ пользованіе его другому по договору или иному какому либо законному акту; въ такомъ случаѣ, пространство сего права опредѣляется тѣмъ самымъ актомъ, коимъ оно установляется; а по 536 ст. той же части и тома, пользованіе есть полное, когда всѣ произведенія имущества и доходъ съ онаго принадлежатъ содержателю, и не полное—когда нѣкоторыя изъ нихъ ему не предоставляются. По смыслу этихъ двухъ статей, при уступкѣ права пользованія движимостью, право собственности на нее остается за хозяиномъ, а содержателю принадлежатъ только произведенія имущества и доходъ съ него. Слѣдовательно, отданный въ пользованіе предметъ не можетъ быть уничтоженъ или превращенъ въ другой видъ, а долженъ оставаться въ первобытной формѣ, и только та прибыль или доходъ, какіе тотъ предметъ въ этомъ положеніи можетъ приносить, принадлежатъ содержателю. Но изъ движимости, обыкновенно входящей въ составъ отдаваемаго въ аренду земельнаго имущества, только нѣкоторая ея часть способна къ пользованію въ томъ видѣ, въ какомъ будетъ отдана въ аренду,—именно только живой инвентарь и нѣкоторые предметы мертваго инвентаря (земледѣльческія орудія, перевозочныя средства, посуда, инструменты); другіе же предметы (запасы разныхъ произведеній, сѣно, солома, удобреніе) полезны не иначе, какъ чрезъ потребленіе ихъ. Даже и та движимость, которая способна къ употребленію въ настоящемъ ея видѣ, безъ обновленія, безъ замѣны однородныхъ предметовъ другими, не можетъ въ теченіи продолжительнаго времени приносить тотъ доходъ, какой она даетъ въ моментъ заключенія договора; слѣдовательно, пользованіе инвентаремъ

имѣнія невозможно строго подводить подъ предѣлы, установленные вышеприведенными статьями закона, и должно быть разумѣемо шире, включая въ него замѣну однихъ предметовъ другими и превращеніе нѣкоторыхъ изъ одного вида въ другой. О законности такого пользованія встрѣчается намекъ въ постановленіяхъ, касающихся ссуды имуществъ, именно въ примѣчаніи къ 2064 ст. 1 ч. X т. Въ виду такого широкаго предѣла пользованія возникаетъ вопросъ: въ правѣ ли арендаторъ удалить изъ имѣнія, какъ переданный ему въ пользованіе, такъ и купленный имъ инвентарь, вполнѣ или въ части, и продолжать аренду безъ этого вспомогательнаго средства къ извлеченію дохода изъ арендуемаго имѣнія.?

Разсматривая этотъ вопросъ, мы пока оставимъ въ сторонѣ возникающую для собственника опасность остаться по окончаніи срока аренды безъ того инвентаря, который составлялъ принадлежность имѣнія при отдачѣ его въ наймы, такъ какъ устраненіе этой опасности относится до обезпеченія дѣйствія договора, о чемъ будетъ сказано особо. Но и независимо отъ сего, отчужденіе арендаторомъ инвентаря, въ большей части случаевъ, будетъ несоотвѣтствовать цѣли аренднаго договора. Мы уже имѣли случай указать, что, при сдачѣ имѣнія въ аренду, весьма существенно выяснить цѣль заключенія этой сдѣлки. Отъ выясненія ея и зависитъ опредѣленіе условій касательно инвентаря имѣнія. Если хозяинъ, отдавая въ наемъ свое имущество, имѣетъ въ виду только избавиться отъ личныхъ хлопотъ управленія и не задается ничѣмъ инымъ, оставляя совершенно на волю арендатора установить въ немъ хозяйство, какъ тотъ хочетъ, то всякое ограниченіе арендатора относительно инвентаря дѣлается излишнимъ. Въ такомъ случаѣ, какъ это часто и бываетъ, арендаторъ можетъ найти для себя болѣе выгоднымъ отдавать всю землю въ перенаемъ и, не имѣя

болѣе надобности въ инвентарѣ, избавится отъ него, при первой возможности, какъ отъ лишняго бремени. Напротивъ, когда хозяинъ, соглашаясь на сдачу своего имѣнія въ наймы, въ тоже время будетъ держаться мнѣнія, что только при продолженіи въ немъ экономическаго хозяйства онъ получитъ ручательство въ сохранности его собственности, то не только совершенное очужденіе, но и сокращеніе размѣра инвентаря перестанетъ быть для него безразличнымъ, и, съ его стороны, явится полное основаніе воспретить удаленіе изъ арендуемаго имѣнія, какъ инвентаря, переданнаго въ пользованіе, такъ и того самаго инвентаря, который сдѣлался собственностью арендатора. Въ такомъ случаѣ, умѣстно будетъ условіе, чтобы инвентарь этотъ содержался въ должной исправности и совершенной пригодности къ употребленію. Отступленіе отъ сего, дѣлая невозможнымъ веденіе хозяйства на постановленныхъ условіяхъ, можетъ даже служить основательнымъ поводомъ къ расторженію договора до срока. Но при этомъ, однако, должны быть въ контрактѣ точно выяснены всѣ предметы инвентаря, признанные сторонами существенно необходимыми для веденія хозяйства, а также и то наименьшее ихъ количество, которое во всякое время должно состоять въ наличности.

III. Оброчныя статьи.

Пользованіе ими всего удобнѣе чрезъ перенаемъ. Какъ въ этомъ отношеніи для хозяина не можетъ возникнуть тѣхъ неудобствъ, которыя обнаруживаются при перенаймѣ земли, да и самъ онъ къ оброчнымъ статьямъ обыкновенно примѣняетъ подобный же способъ пользованія, то такое право должно быть предоставляемо и арендатору. Каждая оброчная статья, входящая въ составъ отдаваемаго въ аренду имѣнія, можетъ быть самостоятельнымъ предметомъ договора найма; а потому, большая часть общихъ положеній, прежде изъяс-

ненныхъ, примѣнимы и къ отдачѣ этихъ составныхъ частей имѣнія. Договаривающіеся, входя въ соглашеніе касательно содержанія оброчныхъ статей, поступятъ благоразумно, если сообразятъ, на сколько общія условія аренды должны сохранить свое значеніе и въ отношеніи упомянутыхъ составныхъ частей имѣнія, или же подлежать опредѣленію въ иномъ смыслѣ. Всѣ эти особыя опредѣленія должны быть въ точности означены въ договорѣ, съ оговоркою, что во всемъ остальномъ распространяются общія правила контракта.

IV. Права и обязанности имѣнія.

Пользованіе правами имѣнія (стр. 25) должно быть вмѣнено арендатору въ той мѣрѣ, чтобы сберечь ихъ отъ ущерба, а тѣмъ болѣе отъ погашенія. Поэтому, онъ имѣетъ подробно ознакомиться со всѣми правами имѣнія, а хозяинъ обязанъ дать ему всѣ къ этому средства сообщеніемъ нужныхъ матеріаловъ, какъ то: плановъ, договоровъ и другихъ документовъ. Съ обязанностью арендатора заботиться о сохраненіи правъ имѣнія всецѣло въ томъ пространствѣ, въ какомъ онъ ихъ получилъ, безъ всякаго ущерба для собственника, должна пасть на него и обязанность—о всякомъ нарушеніи ихъ заявлять своевременно хозяину, чтобы дать ему возможность оградить себя отъ постороннихъ вступщиковъ. Въ тоже время, арендатору должно быть предоставлено право и самостоятельной судебной защиты—на сколько подобныя нарушенія могутъ отразиться вредомъ на временномъ правѣ его пользованія. По отношенію имуществъ казенныхъ управленій, уставъ гражданскаго судопроизводства 1864 года предусмотрѣлъ этотъ случай въ 1314 ст., предоставивъ частнымъ лицамъ и обществамъ, владѣющимъ имуществами казенныхъ управленій на правѣ пользованія, въ случаѣ нарушенія кѣмъ либо ихъ владѣнія, предъявлять непосредственно отъ сѣбя иски о возстановленіи нарушеннаго владѣнія. Въ подобномъ случаѣ къ суду вызывается не

только отвѣтчикъ, но и казенное управленіе, т. е. хозяинъ имущества. Казна относительно сохраненія своихъ правъ обезпечена еще постановленіемъ 1311 ст. уст. гр. суд. Срокъ для предъявленія съ ея стороны иска о завладѣніи или о нарушеніи владѣнія казенными имѣніями, состоящими во временномъ владѣніи частныхъ лицъ, считается не со времени завладѣнія, а со дня обратнаго принятія имѣнія въ казну, если прежде того не доходило до казеннаго управленія письменнаго донесенія или жалобы на завладѣнія. Этимъ закономъ казна ограждена отъ указанной нами (стр. 40) для частныхъ лицъ опасности, при отдачѣ имѣнія въ долгосрочный наемъ, потерять свою собственность, вслѣдствіе безпечности или умысла арендатора. Распространеніе этого закона и на имущества частныхъ лицъ было бы вполнѣ благодѣтельно.

Обязанности имѣнія арендаторъ долженъ выполнять въ строгихъ предѣлахъ ихъ обязательности, отвѣчая за всякое невыполненіе ихъ какъ предъ третьими лицами, такъ и предъ хозяиномъ, и не допуская, въ ущербъ его, какого либо ихъ распространенія.

Касательно уполномочія арендатора къ взиманію оброка съ временно-обязанныхъ крестьянъ необходимо имѣть въ виду, что, на основаніи 2 ст. II отдѣленія высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта 19 февраля 1861 г. объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ аренду, право это ни въ какомъ случаѣ не служитъ препятствіемъ къ выкупу крестьянами усадебной осѣдлости и полевыхъ угодій; а потому, на случай наступленія этого событія, слѣдуетъ оговаривать въ арендномъ договорѣ, въ какой мѣрѣ событіе это должно вліять на дальнѣйшій размѣръ арендной платы.

Въ отношеніи повинностей, когда взносъ ихъ возложенъ на арендатора, не излишне принять во вниманіе, что высочайше

утвержденнымъ мнѣніемъ Государственнаго Совѣта, распубликованнымъ 20 декабря 1873 г., установлена, съ перваго іюля 1874 года, пеня въ размѣрѣ 1% въ мѣсяцъ, за невзносъ въ законные сроки сборовъ на государственныя и мѣстныя земскія повинности съ имѣній и земель, не входящихъ въ составъ крестьянскаго надѣла, но принадлежащихъ помѣщикамъ и другимъ частнымъ владѣльцамъ въ уѣздахъ. Процентную пеню велѣно причислять по принадлежности къ тѣмъ сборамъ, за несвоевременный взносъ коихъ она начислена, и взносить не по числу просроченныхъ дней, а за полные мѣсяцы, а именно: по наступленіи пятнадцатаго числа каждаго мѣсяца, начислять 1% пени за текущій мѣсяцъ. Законные же сроки для внесенія земскихъ повинностей, на основаніи 89 ст. т. IV устава о земскихъ повинностяхъ и 29 ст. т. V о подат., опредѣлены, за первую половину года—съ начала января по 1 марта, а за вторую—съ октября по 1 января, ровнымъ за каждую половину количествомъ. Поэтому и слѣдуетъ оговаривать въ контрактѣ, что, при невзносѣ въ установленные сроки этихъ сборовъ, арендаторъ обязанъ уплатить и положенную по новому закону пеню. Въ тѣхъ же случаяхъ, когда арендаторъ приметъ отвѣтственность въ повинностяхъ только въ опредѣленной цифрѣ, во избѣжаніе запутанности счетовъ съ казначействомъ, на него должна быть возложена обязанность доплаты остальной суммы за счетъ хозяина, съ удержаніемъ ея изъ перваго платежа арендной платы.

V. Остальныя права и обязанности сторонъ.

Съ опредѣленіемъ такимъ образомъ, на тѣхъ или иныхъ основаніяхъ, правъ и обязанностей сторонъ по всѣмъ составнымъ частямъ предмета аренды, отношенія хозяина къ арендатору еще не будутъ исчерпаны въ общей ихъ совокупности. Многое останется еще не предусмотреннымъ. Такъ, по-

чти невозможно или крайне неудобно устранить касательство арендатора къ частямъ имѣнія, оставленнымъ хозяиномъ за собою. Лицо, которому отдается имѣніе въ аренду, перестаетъ быть постороннимъ хозяину; вручая ему пользованіе своею собственностью, этотъ послѣдній обыкновенно относится къ нему съ довѣріемъ, считаетъ его какъ-бы своимъ уполномоченнымъ и съ готовностью поручаетъ ему блюсти свои побочные интересы, находящіеся въ связи съ имѣніемъ, тѣмъ болѣе, что, съ отдачею имѣнія въ аренду, владѣльцу онаго дѣлается, въ большей части случаевъ, невыгоднымъ имѣть на мѣстѣ своего особаго агента. Арендаторъ же, съ своей стороны, заключая контрактъ, видя въ этой сдѣлкѣ свою выгоду, охотно предлагаетъ свое содѣйствіе въ широкихъ размѣрахъ, устраняя тѣмъ послѣдній остатокъ колебанія къ отдачѣ въ пользованіе ему имѣнія. Поэтому, въ большей части контрактовъ, мы и встрѣчаемъ условія, въ силу которыхъ арендаторъ принимаетъ на себя разныя обязанности въ отношеніи частей имѣнія, оставленныхъ хозяиномъ за собою,—въ особенности же наблюденіе за сохраненіемъ ихъ въ цѣлости. Случается, что хозяинъ, при отдачѣ въ аренду, имѣетъ еще не вполнѣ установившіеся виды на счетъ нѣкоторыхъ частей имѣнія, напр. о возможности выгодной ихъ продажи, о сооруженіи какого либо новаго устройства и т. п. Чтобы оставить за собою свободу дѣйствій, онъ выговариваетъ себѣ извѣстныя въ этомъ отношеніи права. Съ своей стороны и арендаторъ предусматриваетъ разнаго рода обстоятельства, какъ напр. измѣненіе состава имѣнія и особенно случаи чрезвычайныхъ бѣдствій. (Наконецъ, обѣимъ сторонамъ полезно опредѣлить порядокъ сношеній по дѣламъ имѣнія.)

Все это обусловливается рядомъ соглашеній, требующихъ большой обдуманности и осторожности. Исчерпать ихъ вполнѣ, по крайнему ихъ разнообразію, не представляется воз-

можности; а потому мы и остановимся только на тѣхъ, которыя встрѣчаются особенно часто.

I. Права и обязанности по отношенію къ частямъ имѣнія, оставленнымъ за собою хозяиномъ.

Какъ уже извѣстно, въ большей части случаевъ, изъ предмета аренды изъемлются лѣса, минеральныя богатства имѣнія, особыя оброчныя статьи, господскіе дома и вообще строенія, неслужащія хозяйственнымъ цѣлямъ—сады, оранжереи, цвѣтники, аллеи и отдѣльно стоящія деревья.

Что касается лѣсовъ, то, смотря по мѣстностямъ, они, составляютъ или главнѣйшую составную часть имѣнія, или же самую незначительную. Сообразно съ этимъ и забота о нихъ хозяина должна быть различна. Въ благоустроенныхъ имѣніяхъ лѣсистыхъ мѣстностей, кромѣ лѣсной стражи, для завѣдыванія лѣсами имѣются особыя должностныя лица, а въ степныхъ имѣніяхъ невыгодно даже имѣть и лѣсныхъ сторожей. Отсюда ясно, что тамъ, гдѣ учреждено особое лѣсное управленіе, арендаторъ можетъ быть вовсе устраненъ отъ всякаго вмѣшательства въ лѣса. Полезно, однако, въ этомъ случаѣ условиться касательно проѣзда изъ лѣса чрезъ арендуемыя части имѣнія, а также относительно склада лѣсныхъ матеріаловъ на арендуемой землѣ. Намъ извѣстенъ одинъ случай сдачи лѣса на срубъ, вблизи судоходной рѣки, сѣнокосъ по берегу которой остался въ распоряженіи собственника. Когда арендаторъ вздумалъ, въ первый годъ, окончивъ рубку, приступить къ вывозкѣ лѣса, то собственникъ, подъ предлогомъ порчи луга возкою лѣснаго матеріала и потери дохода отъ пространства, потребнаго для склада его, воспретилъ возку, предложивъ довольствоваться плановыми дорогами, удлиннявшими разстояніе до рѣки на нѣсколько верстъ. Если могъ встрѣтиться подобный случай, то возможенъ и обратный ему; а потому осторожность совѣтуетъ предотвратить его. Въ тѣхъ имѣніяхъ,

гдѣ имѣются одни лѣсные сторожа, полезно поставить ихъ въ нѣкоторую подчиненность арендатору, обязавъ ихъ сообщать ему о своихъ дѣйствіяхъ, получать отъ него наставленія, представлять ему отчетность о расходѣ лѣса и могущихъ вступить денежныхъ полученіяхъ и обращаться къ нему за удовлетвореніемъ положеннымъ содержаніемъ. Арендаторъ же долженъ, въ такихъ случаяхъ, подчиняться распоряженіямъ собственника, дѣйствовать на правахъ его уполномоченнаго и отвѣтствовать предъ нимъ за свои дѣйствія. Наконецъ, тамъ, гдѣ лѣсныя пространства столь ничтожны, что для нихъ не стоитъ держать сторожа, сбереженіе лѣса всецѣло должно быть возложено на арендатора. Чтобы сдѣлать надзоръ его дѣйствительнымъ, не безполезно назначить ему извѣстное за это вознагражденіе и предоставить въ пользу его штрафъ, положенный по закону съ виновныхъ за самовольную порубку; съ другой же стороны, онъ долженъ быть обязанъ отвѣтственностію за неизвѣстно кѣмъ порубленный лѣсъ по его стоимости.

Касательно минеральныхъ богатствъ имѣнія, не состоящихъ въ разработкѣ, на арендатора можетъ быть возложено наблюденіе только относительно предъотвращенія самовольнаго ими пользованія.

Въ отношеніи отдѣльныхъ оброчныхъ статей, арендатору можетъ быть порученъ пріемъ платежей и счетоводство по нимъ, но не иначе, какъ за особое вознагражденіе. Весьма часто содержатели мельницъ обязываются къ безвозмездному, или по уменьшенной цѣнѣ, размолу извѣстнаго количества зерна въ пользу экономіи, а содержатели винокуренныхъ заводовъ—къ предоставленію на томъ же основаніи барды. Съ отдачею имѣнія въ аренду, пользованіе такими выгодами дѣлается неудобнымъ хозяину, а потому уступка ихъ арендатору, въ счетъ общей арендной платы или по особому соглашенію, должна быть предусмотрѣна въ договорѣ.

Касательно строеній, въ тѣхъ случаяхъ, когда, по незначительности ихъ, неудобно приставить къ нимъ особеннаго сторожа, подчинивъ его надзору арендатора, можетъ быть возложена на него обязанность охраненія ихъ отъ злонамѣреннаго поврежденія. Что же касается до отвѣтственности арендатора за ихъ цѣлость, то 2105—2108 ст. 1 ч. X т. опредѣляютъ въ достаточной подробности обязанности принявшаго что-либо на сохраненіе, а потому въ арендномъ контрактѣ не предстоитъ надобности постановлять особое объ этомъ условіе, кромѣ развѣ ссылки на указанныя статьи закона.

По прочимъ предметамъ имѣнія, оставленнымъ за собою хозяиномъ, можетъ быть возложена на арендатора обязанность не большая, чѣмъ въ отношеніи построекъ. Обязывать его— поддерживать, напр., цвѣтники и, вообще, исполнять другія прихоти собственника, крайне неосновательно, какъ потому, что это отвлекало бы арендатора отъ другихъ болѣе полезныхъ занятій, такъ и потому, что усложняло бы его отношенія къ хозяину. Чѣмъ болѣе будутъ упрощены эти отношенія, чѣмъ независимѣе положеніе арендатора въ предѣлахъ предоставленныхъ ему правъ пользованія, тѣмъ болѣе будетъ ручательствъ въ исправномъ исполненіи арендного договора.

2. Права и обязанности сторонъ на случай измѣненія состава имѣнія въ теченіи арендного срока.

Говоря о срокѣ аренды, мы коснулись тѣхъ случайностей, которыя могутъ измѣнить составъ имѣнія въ теченіи арендного срока, и указали, какія изъ нихъ могутъ влиять на прекращеніе дѣйствія договора до назначеннаго въ немъ времени (стр. 45). По большей части, сторонамъ не желательно такое преждевременное разрушеніе сдѣлки, въ особенности, когда измѣненіе состава имѣнія маловажно, почему нерѣдко и установляются особыя соглашенія, направленныя къ предупрежденію могущихъ изъ

сего возникнуть столкновеній. Въ арендныхъ договорахъ, которые мы просматривали, чаще всего встрѣчалось условіе касательно порядка расчета между хозяиномъ и арендаторомъ, въ случаѣ обнаруженія въ натурѣ не того количества десятинъ земли, какое отдано въ аренду; а въ нѣсколькихъ сверхъ того было предусмотрѣно изъятіе извѣстнаго пространства земли изъ содержанія до окончанія срока. Подобная предусмотрительность вполнѣ основательна. Во многихъ имѣніяхъ до сихъ поръ не имѣется не только официіальныхъ, но частныхъ межевыхъ актовъ, и даже тамъ, гдѣ они пріобрѣтены, весьма нерѣдко обнаруживается, что пространство угодій показано несогласно съ дѣйствительностью. Намъ извѣстны еще такіе случаи, когда хозяинъ, особенно при наслѣдственномъ переходѣ къ нему имущества, основываясь на планахъ имѣнія, вполнѣ добросовѣстно сдавалъ въ аренду то количество земли, какое въ документахъ было означено, не зная, что часть ея была или уже продана прежнимъ вотчинникомъ, или отдана кому-либо въ пользованіе. Вслѣдствіе недавняго у насъ введенія нотаріальныхъ крѣпостныхъ книгъ и отсутствія обыкновенія дѣлать на актѣ отмѣтки объ очужденіи по частямъ значущихся въ нихъ имѣній, подобные случаи могутъ повторяться и впредь. Обнаруженіе подобной разницы давало неразъ поводъ къ процессамъ, особенно, когда наемная цѣна опредѣлена за все имѣніе, а не подесятинно; даже при этомъ послѣднемъ условіи, въ нашей практикѣ были случаи, по которымъ арендаторы, находя, что они были введены въ заблужденіе, что хозяинъ не сдалъ имъ того количества десятинъ, какое обязался, и тѣмъ нарушилъ договоръ,—домогались взысканія неустойки. Въ отвращеніе невыгодныхъ отъ этого послѣдствій, возможны: или такое соглашеніе, по которому извѣстный недостатокъ или излишекъ земли противъ означеннаго въ договорѣ количества оставался бы безъ всякаго вліянія на

дѣйствіе договора, разрушая его за этимъ опредѣленнымъ предѣломъ, или такое, по которому всякое несоотвѣтствіе договорнаго количества земли противъ наличности вело бы къ соразмѣрному возвышенію или пониженію арендной платы.

Изъятіе до срока части отданной въ аренду земли тоже должно быть опредѣлено: или въ извѣстномъ отношеніи къ цѣлому составу имѣнія, напр. не болѣе 1/20 или 1/10 общаго пространства поверхности, или точною цифрою опредѣленной мѣры, напр. 10, 20, 50 десятинъ. Въ двухъ контрактахъ, гдѣ обстоятельство это было предусмотрѣно, эти цифры установлены положительно, съ разрѣшеніемъ хозяину: въ одномъ, изъ 187½ десят. изъять 40 десят., а въ другомъ, изъ 935 дес.—109 дес. 2160 кв. саж., причемъ для арендатора соразмѣрно уменьшалась подесятинная арендная плата. Съ своей стороны, мы замѣтимъ во 1-хъ, что одного опредѣленія количества предполагаемой къ изъятію земли мало; слѣдуетъ, несомнѣнно, опредѣлять также мѣстоположеніе этой земли и качество ея, напримѣръ,—будетъ ли то земля пахатная, луговая, выгонная; во 2-хъ, что вся выгода приведенныхъ двухъ соглашеній—на сторонѣ хозяевъ, такъ какъ, съ уменьшеніемъ пространства имѣнія, общіе расходы по управленію остаются прежніе, и, слѣдовательно, по распредѣленію на число оставшихся въ арендѣ десятинъ, расходы эти должны увеличиться. Поэтому, вознагражденіе арендатору, при изъятіи изъ его владѣнія нѣкоторой части угодій, справедливѣе было бы опредѣлять или съ извѣстною надбавкою къ подесятинной платѣ, или чрезъ особую оцѣнку, или же каждый разъ по особому соглашенію. Первый изъ трехъ указываемыхъ способовъ, какъ болѣе простой, хотя и не вполнѣ точный, представляется наиудобнѣйшимъ.

На одинаковомъ условіи могутъ быть установлены расчеты при случаяхъ отчужденія земли на общественныя или государственныя надобности, или же вслѣдствіе размежеванія.

Сверхъ приведенныхъ случаевъ отобранія земли у арендатора, возможенъ и противоположный имъ, именно увеличеніе пространства имѣнія чрезъ покупку или инымъ способомъ. Намъ не попадалось контрактовъ, въ которыхъ подобное обстоятельство было бы предусмотрѣно, и мы не видимъ особой въ томъ надобности. При наступленіи этого обстоятельства, собственникъ и арендаторъ легко могутъ придти къ соглашенію. Если бы, тѣмъ не менѣе, стороны нашли нужнымъ обусловить свои отношенія и по этому предмету, то надо имѣть въ виду, что арендатору удобно распространить свое хозяйство лишь на столько, на сколько это дозволятъ имѣющіяся въ имѣніи хозяйственныя постройки и инвентарь; поэтому принятіе въ аренду вновь пріобрѣтенной земли можетъ быть поставлено ему въ обязанность не иначе, какъ если чрезъ это уничтожится чрезполосность, или же прикупленная земля будетъ соприкасаться съ прежде взятою и находиться такъ близко отъ хозяйственныхъ построекъ, что представитъ возможность вести на ней хозяйство безъ особыхъ неудобствъ.

3. Права и обязанности сторонъ при наступленіи чрезвычайныхъ обстоятельствъ.

а) Отъ дѣйствія огня. Въ большей части контрактовъ, отвѣтственность за послѣдствія пожара, происшедшаго отъ неосторожности, возлагается на арендатора, причемъ арендаторъ обыкновенно обязывается отвѣчать всѣмъ своимъ имуществомъ; послѣдствія же пожара отъ молніи, отъ переноснаго огня, отъ поджога оставляются на хозяинѣ. Рѣже встрѣчаются условія, обязывающія арендатора страховать арендуемыя строенія, еще рѣже такія, въ которыхъ попеченіе о томъ принимаетъ на себя хозяинъ. При распространенности въ настоящее время страховыхъ обществъ, при введенномъ въ послѣдніе годы земскомъ страхованіи, согла-

шенія перваго рода, какъ отжившія свое время, должны быть покинуты и замѣнены страхованіемъ, устраняющимъ всякую почти опасность бѣдствія отъ огня. Вопросъ остается открытымъ только въ отношеніи того: кто долженъ нести страховую премію—хозяинъ или арендаторъ, и въ какомъ порядкѣ должны быть возобновлены сгорѣвшія строенія? Какъ при арендѣ, въ большей части случаевъ, пожаръ будетъ послѣдствіемъ неосторожности или безпечности арендатора и его служащихъ, то возложеніе на него платежа страховой преміи не можетъ быть признано несправедливымъ. Съ признаніемъ этого положенія, въ контрактѣ предстоитъ опредѣлить: сумму, ниже которой строенія не могутъ быть застрахованы; порядокъ контроля относительно своевременности взноса страховыхъ премій; обязанности арендатора по оглашенію пожарнаго убытка и по исполненію другихъ формальностей, обезпечивающихъ полученіе пожарнаго убытка; срокъ, въ теченіи котораго должно быть возобновлено уничтоженное огнемъ строеніе; порядокъ его выстройки и возмѣщенія расходовъ, непокрываемыхъ страховою суммою. Застрахованіе строеній должно быть произведено по стоимости ихъ, показанной въ описи, развѣ бы по какимъ либо обстоятельствамъ признано было нужнымъ опредѣлить размѣръ въ иной суммѣ. Контроль своевременности взноса долженъ быть установленъ такъ, чтобы за нѣкоторое время до истеченія срока страхованія, напр. за двѣ недѣли, квитанціи страховаго учрежденія были доставлены хозяину. Оглашеніе пожарнаго убытка слѣдуетъ возлагать всегда на арендатора, такъ какъ уставами страховыхъ обществъ назначается для этого весьма краткій срокъ (8 дней) и хозяину, при отсутствіи его изъ имѣнія, выполнить эту обязанность не было бы возможности. Исполненіе дальнѣйшихъ формальностей, положенныхъ по уставамъ, какъ то: представленіе въ теченіи мѣсяца подробнаго показанія о причиненномъ пожаромъ убыткѣ и удостовѣре-

ній начальства о неумышленности пожара и размѣрѣ его и отъ архитектора—оцѣнки убытка, тоже удобнѣе относить на обязанность арендатора, съ оставленіемъ за хозяиномъ права принять это на себя. Точное опредѣленіе срока, въ теченіи котораго строеніе имѣетъ быть возобновлено, болѣе затруднительно, завися отъ матеріала зданія, отъ размѣра пожара и времени, когда онъ послѣдовалъ. Тѣмъ не менѣе, можетъ быть постановлено, что къ возобновленію зданія должно быть приступлено съ наступленіемъ перваго удобнаго времени, что постройка должна быть ведена безостановочно и окончена не далѣе извѣстнаго срока.

При помѣщеніи въ контрактѣ общихъ условій о производствѣ новыхъ построекъ и о возобновленіи пришедшихъ въ ветхость, особыхъ условій на случай пожара постановлять нѣтъ надобности; но какъ къ полученію страховой суммы способствовалъ арендаторъ своими платежами и онъ заинтерссованъ скорѣйшимъ возобновленіемъ сгорѣвшихъ строеній, пригодностью ихъ для хозяйственныхъ цѣлей и употребленіемъ всѣхъ выданныхъ за пожарные убытки денегъ на предназначенный предметъ, то вполнѣ основательно предоставить ему участіе въ составленіи новой строительной смѣты и плана расположенія строеній, а также въ сбереженіи и расходованіи денегъ. Содѣйствіе арендатора по возобновленію построекъ должно быть тоже, какое вообще на этотъ предметъ будетъ опредѣлено въ контрактѣ; но въ вознагражденіе за это содѣйствіе справедливо представить ему излишекъ страховыхъ денегъ, который останется отъ покрытія расходовъ. Въ томъ случаѣ, когда суммы этой не хватило бы на возобновленіе зданія въ прежнемъ видѣ, излишекъ расхода долженъ пасть на хозяина уже по той причинѣ, что онъ, взамѣнъ прежняго строенія, получитъ новое и что отъ него зависѣло опредѣлить болѣе основательно размѣръ страхованія.

б) *При бѣдствіяхъ отъ воды.* Въ разсмотрѣнныхъ нами контрактахъ, кромѣ тѣхъ, которые имѣли своимъ предметомъ отдачу въ аренду водяныхъ мельницъ, не установлено никакихъ соглашеній на случай бѣдствій отъ воды. Между тѣмъ, въ каждомъ имѣніи вода ежегодно причиняетъ болѣе или менѣе сильныя разрушенія. Прокладывая себѣ произвольно путь по скатамъ, она образуетъ водороины, увеличивающіяся изъ года въ годъ до такихъ размѣровъ, что нерѣдко уничтожаются существующія дороги, гати и плотины; отъ той же причины происходятъ обвалы, образуются новыя балки. Въ иныхъ мѣстностяхъ дѣйствіе воды можетъ причинить еще большій вредъ, создавая болота, производя песчаные наносы и обращая, вслѣдствіе сего, производительныя земли въ непроизводительныя. Между тѣмъ, нѣкоторый, только своевременно предпринятый, трудъ, даже при небольшомъ денежномъ пожертвованіи, въ большей части случаевъ былъ бы достаточенъ для предотвращенія или уничтоженія въ началѣ вреда, сдѣланнаго водою. Поэтому, не безполезно въ контрактѣ постановлять, что арендаторъ долженъ принять на себя заботу къ предотвращенію образованія новыхъ водороинъ, долженъ своевременно заваливать прежде образовавшіяся и устраивать приспособленія для безвреднаго стока весенней воды. Объ обыкновенномъ содержаніи въ исправности дорогъ, плотинъ и гатей мы говорили въ другомъ мѣстѣ; но при совершенномъ разрушеніи ихъ водою невозможно заботу объ этомъ оставить на одномъ арендаторѣ, а участіе въ этомъ слѣдуетъ принять и хозяину. Удовлетворительное на этотъ случай соглашеніе изыскать очень затруднительно; но, чтобы отвратить бездѣйствіе и безпечность арендатора по принятію предохранительныхъ мѣръ, остается распредѣлить обязанности по сему предмету между нимъ и хозяиномъ въ одинаковой мѣрѣ. При образованіи песчаныхъ наносовъ, дѣлающихъ невозможнымъ поль-

зованіе участками, приносившими прежде доходъ. Участки эти должны быть снова приведены на счетъ хозяина въ прежній видъ, или же соразмѣрно уменьшена арендная плата. Случаи чрезмѣрнаго разлитія водъ, которые, не причинивъ разрушенія, воспрепятствовали бы арендатору въ какой либо годъ воспользоваться сѣнокосомъ на поемныхъ лугахъ или затопили бы пашни на низменныхъ мѣстахъ, должны быть оставлены на страхъ арендатора, безъ всякаго участія хозяина, такъ какъ возможность ихъ онъ долженъ имѣть въ виду при заключеніи контракта, и убытокъ его въ одномъ году съ вѣроятностью будетъ покрытъ благотворнымъ дѣйствіемъ водъ въ года послѣдующіе.

в) *На время войны и гражданскихъ смутъ.* Отношенія сторонъ на эти случаи не предвидѣны ни въ одномъ изъ контрактовъ, просмотрѣнныхъ нами. Можетъ быть, это проистекаетъ отъ того, что контракты эти относились до внутреннихъ губерній, для которыхъ возможность подобныхъ случайностей весьма сомнительна. Для нашихъ же окраинъ предусмотрѣніе ихъ, однако, не можетъ быть сочтено излишнимъ. И дѣйствительно, уставъ о управл. каз. имѣній въ западн. и прибалт. губ. въ 88 статьѣ предвидитъ подобную случайность, разрѣшая претерпѣнные арендаторомъ отъ непріятельскаго нашествія, а также отъ моровой язвы убытки принимать на счетъ арендной суммы въ томъ случаѣ, если это допущено контрактомъ.

Изъ двухъ сторонъ, дѣйствующихъ въ арендномъ договорѣ, приведенныя бѣдствія всегда сильнѣе отразятся на арендаторѣ, чѣмъ на хозяинѣ. У послѣдняго могутъ пострадать только строенія и тѣ земельные участки, которые будутъ употреблены для военныхъ цѣлей, какъ то: для возведенія земляныхъ насыпей и т. п. Имущество же арендатора такого свойства, что необходимо для потребленія арміи. Если бы имѣніе не состояло въ арендѣ, всѣ то тяюсти во-

сеннаго времени пали бы на хозяина, а потому кажется справедливымъ и при арендѣ всѣ денежныя контрибуціи, налагаемыя на имѣніе, оставлять на его отвѣтственности. Что же касается до контрибуцій натурою, то онѣ должны пасть на арендатора. Обязательныя поставки подводъ, продовольствія и прочихъ предметовъ войскамъ слѣдуетъ относить на арендатора же, но ему должно принадлежать и то вознагражденіе, которое будетъ за то назначено. Последствія мародерства и разграбленія каждый долженъ нести въ отношеніи принадлежащаго ему въ имѣніи имущества, т. е. хозяинъ—въ отношеніи построекъ, арендаторъ—въ отношеніи принадлежащей ему движимости.

4. Личныя отношенія сторонъ.

Съ владѣніемъ недвижимостью неизбѣжно соприкосновеніе къ мѣстнымъ интересамъ и разнымъ властямъ по разнороднымъ случаямъ, напр: относительно исполненія повинностей, доставленія разнаго рода свѣдѣній, присутствія при извѣстныхъ дѣйствіяхъ и т. п. Обыкновенно требованія властей отсылаются въ имѣніе и считаются съ этого времени доставленными. Съ отдачею въ аренду, имѣніе остается въ прежнемъ касательствѣ къ властямъ, но хозяинъ, не живя въ немъ и не имѣя тамъ своего представителя, лишается уже возможности не только выполнять, но и знать о дѣлахъ, относящихся до его собственности. Наши законы отчасти сознаютъ беззащитное положеніе хозяина имѣнія, отданнаго въ аренду, и вслѣдствіе сего прямо вмѣняютъ въ обязанность къ нѣкоторымъ дѣйствіямъ, независимо отъ владѣльцевъ, приглашать арендаторовъ, напр. ко вводу во владѣніе (ст. 1427 уст. гр. суд.), къ освидѣтельствованію мельницъ (109 ст. т. XII уст. гор. и сельск. хоз.), хотя и не опредѣляютъ обязательствъ, возникающихъ изъ сего для арендатора по отношенію къ собственнику. Уставъ о земскихъ учрежденіяхъ идетъ еще

далѣе, предоставляя лицамъ, арендующимъ въ уѣздѣ участки земли по законнымъ контрактамъ, заключеннымъ не менѣе какъ за два года до выборовъ и на сроки не менѣе шести лѣтъ, если притомъ до истеченія срока контракта осталось не менѣе трехъ лѣтъ, участвовать въ выборахъ гласныхъ вмѣсто землевладѣльцевъ, у коихъ они арендуютъ земли, съ правомъ быть избранными въ гласные и другія земскія должности (ст. 21, п. 8 ст. 23, п. а. ст. 35 и 46 полож. о земск. учр. по особ. прилож. къ 12 ст. т. II общ. губ. учр. по прод. 1868 г.). Такимъ образомъ, личныя отношенія, подлежащія опредѣленію въ контрактѣ, относятся, прежде всего, къ представительству арендаторомъ лица хозяина въ дѣлахъ по имѣнію. Сюда же слѣдуетъ отнести права хозяина по отношенію къ лицамъ, нанятымъ арендаторомъ для отправленія разныхъ должностей и работъ, отношенія, которыя должны существовать между сторонами во время пребыванія хозяина въ арендуемомъ имѣніи, и, наконецъ, порядокъ, въ какомъ должны производиться сношенія между сторонами по такимъ предметамъ, которые могутъ отразиться въ чемъ либо на дѣйствіи арендпаго договора.

Что касается до *представительства въ дѣлахъ по имѣнію*, то возложеніе этого обязательства на арендатора почти неизбѣжно. Дѣлаясь, въ этихъ случаяхъ, какъ бы уполномоченнымъ хозяина, арендаторъ обязанъ своевременно извѣщать его о своихъ дѣйствіяхъ, дабы дать ему возможность самому вступиться за свои права. Расходы, являющіеся послѣдствіемъ такого обязательства, должны падать на собственника; но въ счетъ ихъ, по нашему мнѣнію, едва ли можно включить вознагражденіе самого арендатора за потерю времени и личный трудъ, а также за разъѣзды, невыходящіе изъ предѣловъ имѣнія.

По отношенію *къ нанятымъ арендаторомъ въ услуги*

людямъ, мы находимъ справедливымъ предоставить хозяину право требовать удаленія тѣхъ, которые, въ прежнее время или въ продолженіи арендного срока, посягнули на собственность хозяина. Такъ, рабочіе, изобличенные въ самовольной порубкѣ лѣса имѣнія, едвали могутъ быть терпимы въ ономъ, какъ равно и тѣ, которые были изобличены въ другомъ какомъ либо похищеніи. Въ тѣхъ, однако, случаяхъ, когда имѣніе сдается арендатору въ полномъ составѣ, вмѣшательство хозяина въ распоряженія арендатора по найму служащихъ не будетъ находить себѣ оправданія, а потому и не должно быть включаемо въ договоръ. Въ нѣсколькихъ контрактахъ мы встрѣчали условіе, по коему арендатору вмѣнялось держать людей не иначе, какъ съ установленными видами, и доводить о всякомъ совершенномъ преступленіи до свѣдѣнія властей. Намъ кажутся эти условія излишними, такъ какъ обязанности по этимъ предметамъ установлены закономъ и, вслѣдствіе того, безъ всякой оговорки подлежатъ исполненію.

Что касается *отношеній хозяина къ арендатору во время пребыванія въ имѣніи,* то они выражаются обыкновенно въ возложеніи на арендатора обязанностей по доставленію помѣщенія хозяину, его людямъ, экипажамъ, лошадямъ, въ поставкѣ для его продовольствія разныхъ предметовъ, въ предоставленіи перевозочныхъ средствъ для поѣздокъ, а иногда даже въ разведеніи цвѣтниковъ и выполненіи другихъ прихотей. Въ главѣ объ арендной платѣ мы уже выразили наше мнѣніе о неудобствахъ подобныхъ отношеній, предлагая взамѣнъ ихъ соразмѣрное возвышеніе арендной платы. Съ принятіемъ такого предложенія, всѣ услуги и поставки со стороны арендатора подлежали бы вознагражденію на наличныя деньги. Въ этомъ случаѣ, однако, могло бы явиться другое неудобство. Арендаторъ, которому не нравилось бы пребываніе въ имѣніи хозяина, могъ бы

возникнетъ мысль отказаться отъ доставленія ему всякаго рода услугъ и произведеній и тѣмъ затруднить или даже сдѣлать невозможнымъ его тамъ жительство. Поэтому, въ контрактѣ необходимо на этотъ случай установить, что арендаторъ не вправѣ отказаться отъ доставки тѣхъ услугъ и произведеній, какія находятся въ имѣніи, и опредѣлить по возможности общую ихъ оцѣнку. Какъ обыкновенно въ каждой мѣстности цѣна потребностямъ устанавливается соразмѣрно цѣнѣ ближайшаго рынка, то всѣ поставки со стороны арендатора должны быть расчитаны по цѣнѣ близълежащаго города со сбавкою съ нея извѣстныхъ процентовъ, вслѣдствіе отсутствія расходовъ по доставкѣ. Если бы замѣна натуральныхъ поставокъ расчетомъ на деньги по какимъ либо обстоятельствамъ встрѣтила бы затрудненіе, то слѣдуетъ упрочить отношенія на сколько возможно. Такъ, вмѣсто доставки молочныхъ скоповъ, лучше предоставить пользованіе извѣстнымъ числомъ дойныхъ коровъ; вмѣсто помѣщенія экипажей и лошадей предоставить особыя конюшни и сараи; вмѣсто овощей—извѣстный участокъ земли для воздѣлыванія его по усмотрѣнію хозяина. Чѣмъ въ большей независимости будетъ каждая сторона отъ другой, тѣмъ меньшія неудобства представитъ совмѣстное пребываніе въ имѣніи.

Изъ всего предшествующаго изложенія обнаруживается, что *сношенія сторонъ*, въ теченіи дѣйствія договора, будутъ весьма часты. Во многихъ случаяхъ они коснутся такихъ обстоятельствъ, что удостовѣреніе содержанія ихъ и времени, въ которое таковыя будутъ происходить, можетъ получить серьезное значеніе. Въ разсмотрѣнныхъ нами контрактахъ, мы не встрѣчали никакихъ по этому предмету соглашеній, и, въ дѣйствительности, сношенія эти происходятъ обыкновенно частнымъ порядкомъ, чрезъ непосредственный обмѣнъ письмами, такъ что, впослѣдствіи, сторона болѣе

осторожная, ограничивавшаяся съ своей стороны молчаніемъ, хотя и виновная въ нарушеніи договора, становится въ болѣе выгодное положеніе. Намъ извѣстны, впрочемъ, и въ настоящее время примѣры сношеній чрезъ третьихъ лицъ; но къ нимъ обыкновенно прибѣгаютъ въ видѣ крайней мѣры, когда обѣ стороны стали уже другъ къ другу во враждебныя отношенія и когда обращеніе къ такому способу сношеній ведетъ только къ ускоренію окончательнаго разрыва. И такъ, чтобы всегда оставался слѣдъ подобныхъ дѣловыхъ сношеній и для отнятія характера враждебности у тѣхъ изъ нихъ, которыя нынѣ дѣлаются чрезъ третьихъ лицъ, казалось бы основательнымъ, при заключеніи договора, установить, чтобы всѣ сообщенія отъ одной стороны къ другой, касающіяся правъ и обязанностей, изъ договора вытекающихъ, всегда производились чрезъ третье лицо. Въ настоящее время, съ предоставленіемъ нотаріусамъ дѣлать заявленія отъ имени частныхъ лицъ (141—145 ст. полож. о нот. части), вполнѣ удобно принять правиломъ, чтобы обязательныя сообщенія всегда дѣлались чрезъ ихъ посредство. Съ этою цѣлью можетъ быть избранъ или одинъ общій нотаріусъ, который во все время договора служилъ бы посредникомъ между сторонами, или же каждая изъ нихъ можетъ выбрать своего и чрезъ него получать всѣ заявленія.

ГЛАВА II.

Сдача и обратный пріемъ имѣнія.

Сдача отданнаго въ наймы имѣнія и обратный его пріемъ отъ арендатора составляютъ два существенно важные момента, устанавливающіе начало и конецъ дѣйствія арендного договора. Между тѣмъ, оба эти момента отмѣчаются, въ большей части контрактовъ, весьма неопредѣленно, часто только въ нѣсколькихъ строкахъ, безъ ближайшаго извле-

ненія порядка, въ какомъ имѣютъ послѣдовать всѣ связанныя съ ними дѣйствія, и безъ указанія, какъ должны быть устраняемы могущія возникнуть при этомъ недоразумѣнія. Такъ, въ иныхъ контрактахъ говорится просто, что арендаторъ обязанъ сдать все имѣніе въ томъ же видѣ, какъ принялъ; въ другихъ, къ этому общему, ничего точно не высказывающему выраженію, присовокупляется, что предметы, принятые по описи или по счету, должны быть сданы въ томъ же порядкѣ; въ третьихъ устанавливаются сроки для сноса воздвигнутыхъ арендаторомъ построекъ (обыкновенно шесть мѣсяцевъ) и для удаленія изъ имѣнія принадлежащей ему движимости (обыкновенно три мѣсяца); наконецъ, въ одномъ контрактѣ, начавшемъ свое дѣйствіе въ іюнѣ и окончившемся осенью, мы встрѣтили условіе, обязывавшее арендатора за каждую четверть посѣяннаго хлѣба сдать три четверти зерна. Такіе же вопросы, какъ напр. кто долженъ сдавать и принимать, въ какое время должны быть произведены эти дѣйствія, въ какомъ порядкѣ они подлежатъ удостовѣренію, какъ разрѣшать возникающіе споры,—ни въ одномъ изъ частныхъ контрактовъ не предусмотрѣны. Въ уставѣ о казенныхъ оброчныхъ статьяхъ (т. VIII) встрѣчаются болѣе опредѣлительныя указанія. Такъ, до послѣдняго преобразованія быта государственныхъ крестьянъ, сдача производилась волостнымъ правленіемъ, при чиновникѣ отъ управленія государственныхъ имуществъ, по описи и оцѣнкѣ строеній, и въ томъ же порядкѣ совершался обратный пріемъ, причемъ о состояніи, въ какомъ найдены при этомъ оброчныя статьи противъ сдачи, доносилось казенному управленію (71 ст.). Въ контрактахъ послѣдняго времени, по обращеніи государственныхъ крестьянъ въ вѣдомство мировыхъ крестьянскихъ учрежденій, о сдачѣ и пріемѣ говорится глухо, безъ указанія лицъ, чрезъ посредство которыхъ эти дѣйствія нынѣ производятся. Относительно возведенныхъ

самимъ арендаторомъ строеній установлено, что при наступленіи срока сдачи они должны быть снесены; въ противномъ случаѣ, арендаторъ подвергается взысканію, какое законами установлено за насильное владѣніе чужими землями; казенныя же строенія, буде окажутся въ неисправности, починяются на счетъ залога, а при недостаткѣ его и другаго имущества арендатора—на счетъ виновныхъ въ допущеніи казеннаго ущерба (100—103 и 105 ст.). Уставъ объ управленіи казенныхъ населенныхъ имѣній въ западныхъ и прибалтійскихъ губерніяхъ (т. VIII), въ совокупности съ правилами статей 1955, 1956, 1967, 2209—2216, 3625—3627, 3837—3849 т. II общ. губ. учр., преподаетъ еще болѣе подробныя правила. Теперь, какъ извѣстно, казенныя разнаго наименованія имѣнія въ западныхъ и прибалтійскихъ губерніяхъ, отдававшіяся прежде въ содержаніе, постепенно отчуждаются частнымъ лицамъ, а потому правила эти уже теряютъ свое практическое значеніе; но какъ матеріалъ для созданія пріемовъ сдачи въ аренду частныхъ имѣній заслуживаютъ вниманія. Постановленія эти, прежде всего, обязываютъ временныхъ владѣльцевъ, по окончаніи срочнаго содержанія, все, принятое ими, по даннымъ имъ отъ управленія государственными имуществами документамъ, казенное имѣніе и принадлежности онаго, возвратить казнѣ точно тѣмъ самымъ числомъ, мѣрою и вѣсомъ, коими все это къ нимъ поступило (ст. 80). Если поля были приняты вспаханными и засѣянными, то должны быть сданы въ томъ же положеніи (ст. 81). Когда при фольваркѣ или мызѣ находился уже казенный скотъ, или на покупку его временный владѣлецъ получилъ изъ казны деньги, то въ первомъ случаѣ, при окончаніи содержанія, онъ долженъ оставить тоже самое количество и такой же доброты, какъ получилъ по описи; во второмъ же—обязанъ оставить столько штукъ хорошаго, молодаго скота, сколько по расчету выданныхъ

ему изъ казны денегъ слѣдовало ему купить для имѣнія; или же вмѣсто сего, внести ту сумму, которая на покупку скота была ему выдана; скотъ же, самимъ владѣльцемъ купленный, онъ въ правѣ, при истеченіи срока содержанія, взять обратно, если не обязался по контракту оставить оный въ пользу казны безъ всякаго вознагражденія (ст. 52). За извѣстное время до окончанія аренды (въ остзейскихъ губерніяхъ за годъ, а въ западныхъ по усмотрѣнію казеннаго управленія) чиновниками казны, съ приглашеніемъ въ потребныхъ случаяхъ мѣстнаго лѣсничаго, производится изслѣдованіе о состояніи имѣнія и порядкѣ бывшаго управленія. Отряженныя лица вникаютъ во всѣ подробности, удостовѣряются, было ли имѣніе управляемо согласно съ изданными постановленіями, предписаніями и условіями контракта по всѣмъ частямъ, какъ то: хозяйственной, строительной, лѣсной и проч., составляютъ о томъ протоколъ, означая въ немъ всякое отступленіе отъ установленнаго порядка и каждую неисправность; все сіе объявляютъ арендатору и требуютъ надлежащаго исправленія. За два мѣсяца до истеченія срока, чиновникъ казеннаго управленія снова удостовѣряется, дѣйствительно ли исправлены всѣ найденные недостатки, и не причинено ли со времени ревизіи нарушенія контракта, и нѣтъ ли недостатковъ и упущеній, прежде не открытыхъ. Затѣмъ уже назначается срокъ пріема, о немъ увѣдомляется содержатель. Если къ имѣнію принадлежатъ лѣса, то къ участію въ пріемѣ приглашается и лѣсничій. Пріему подлежатъ: 1) земли съ принадлежащими къ имѣнію угодьями; 2) лѣса; 3) хозяйственный инвентарь имѣнія и орудія на фабрикахъ; 4) права, предоставленныя имѣнію; 5) общественныя повинности, возложенныя на имѣніе; 6) мызные документы и другія бумаги, составляющія мызный архивъ; 7) долги мызному управленію. По всѣмъ симъ предметамъ пріемщикъ входитъ во всѣ подробности, оказавшіяся

записываетъ въ протоколъ и если въ чемъ либо найдетъ недостатокъ, коего цѣнность можетъ быть опредѣлена, то производитъ оцѣнку. Если все окажется въ порядкѣ, то выдается свидѣтельство для обратнаго получения залога. Когда же отправы будутъ недостаточны, то сдатчикъ обязанъ безъ замедленія внести на исправленіе оныхъ сдѣлочную сумму наличными деньгами, а при невозможности этого обратный пріемъ продолжается и въ свидѣтельствѣ означаются всѣ оказавшіяся неисправности. Въ такомъ случаѣ, наряжается слѣдственная коммиссія, которая, по окончаніи своего дѣла, постановляетъ приговоръ, при неудовольствіи которымъ казенное управленіе предъявляетъ къ временному владѣльцу искъ въ судебномъ мѣстѣ (ст. 88—101 уст. объ управ. казен. нас. имѣн. т. VIII и ст. 2209—2215 и 3837—3848 т. II общ. губ. учрежд.).

Соображая эти правила съ условіями частныхъ хозяйствъ, мы находимъ, что предварительное, за нѣкоторое время, освидѣтельствованіе арендуемаго имѣнія можетъ быть признано мѣрою полезною, уясняя заблаговременно арендатору, въ чемъ будутъ заключаться требованія собственника при окончаніи срока, и тѣмъ давая ему возможность заблаговременно приготовиться къ нимъ. Но за этою мѣрою нельзя признать особаго значенія, какъ потому, что при правѣ собственника на постоянный надзоръ,—о чемъ подробнѣе будетъ сказано въ слѣдующей главѣ объ обезпеченіяхъ исполненія договора аренды,—уже имѣется другой болѣе дѣйствительный способъ къ устраненію недостатковъ содержанія, такъ и потому, что до наступленія срока сдачи весь трудъ и всѣ издержки освидѣтельствованія могутъ не повести ни къ какому результату, при отсутствіи доброй воли арендатора подчиниться требованіямъ хозяина. Учрежденіе слѣдственной коммисіи и недоступно частному лицу, и несообразно съ новымъ судебнымъ порядкомъ, да едва ли при-

носило пользу и прежде, затягивая только передачу спора на разсмотрѣніе суда. Вообще, весь порядокъ сдачи и пріема казенныхъ имѣній чрезвычайно многосложенъ, продолжителенъ и дорогъ, а потому не годится для частныхъ лицъ. Имъ нужны пріемы возможно простые, болѣе быстрые и въ тоже время такіе, которые бы обезпечивали ихъ въ будущемъ отъ неосновательныхъ притязаній. Въ нашей практикѣ было нѣсколько случаевъ, гдѣ арендаторы или хозяева, послѣ долгаго времени, предъ самымъ истеченіемъ давности, воспользовавшись документами, оставшимися въ ихъ рукахъ, предъявляли разныя требованія, защитить себя противъ которыхъ другой сторонѣ, считавшей отношенія давно покончеными и потому утратившей оправдывающія ее доказательства, оказывалось или очень затруднительнымъ, или невозможнымъ.

Такимъ условіямъ соотвѣтствовали бы слѣдующія правила:

1) *Время сдачи* имѣнія должно быть точно означено. Дѣйствіе контракта начинается съ извѣстнаго числа и извѣстнымъ числомъ оканчивается. Произвести сдачу и пріемъ имѣнія въ одинъ день рѣдко возможно, если только предметъ аренды не состоитъ изъ пустопорожняго участка земли. Этотъ день можетъ, сверхъ того, выпасть въ праздникъ, въ ненастье или совпасть съ горячею, нетерпящею отлагательства работою, какъ напр. посѣвомъ или жатвою. Чтобы лишить договорившихся возможности съ перваго же дня обвинять другъ друга въ неисполненіи договора, несдачею или непріемомъ имѣнія въ опредѣленный срокъ, слѣдуетъ въ контрактѣ означить извѣстный періодъ времени, въ теченіи котораго должна быть начата и окончена сдача. Въ продолженіи этого времени, веденіе хозяйства должно оставаться на рукахъ прежняго арендатора, и онъ долженъ нести на себѣ всю отвѣтственность, какая установлена договоромъ.

2) *Порядокъ сдачи* долженъ быть ясно установленъ. Въ настоящее время это простое, повидимому, дѣло остается незатронутымъ въ контрактахъ, и при заключеніи договора обыкновенно имѣется въ виду произвести сдачу имѣнія непосредственно прямою передачею отъ хозяина арендатору и обратно, или же чрезъ уполномоченыхъ лицъ. Но при этомъ возникаютъ разныя неудобства и недоразумѣнія; взгляды на достоинство и состояніе разныхъ предметовъ аренды часто оказываются несогласными; одна сторона стремится къ внесенію большей опредѣлительности, къ означенію всѣхъ подробностей, другая же напротивъ уклоняется отъ этого насколько возможно; видя для себя невыгоды, она часто кончаетъ тѣмъ, что вовсе устраняетъ себя отъ окончанія начатыхъ дѣйствій и ставитъ тѣмъ другую сторону въ положеніе крайне затруднительное, какъ по удостовѣренію подобнаго уклоненія, такъ и по достиженію своихъ правъ. Единственнымъ исходомъ остается прибѣгнуть къ суду. Но этотъ путь продолжителенъ, дорогъ и ненадеженъ, такъ какъ представленіе доказательствъ уклоненія противной стороны сопряжено съ большими затрудненіями, а удостовѣреніе справедливости притязаній истца, по всѣмъ разнороднымъ предметамъ, входящимъ въ составъ предмета земельной аренды, еще болѣе отяготительно. Достигнуть сего послѣдняго нельзя безъ судебнаго осмотра на мѣстѣ и допроса свидѣтелей. При настоящемъ судебномъ устройствѣ, не смотря на всѣ старанія истца, пройдетъ нѣсколько мѣсяцевъ до выѣзда суда на мѣсто; а въ теченіи этого періода произойдутъ отъ одного дѣйствія времени такія измѣненія, что осмотръ чаще затемнитъ, нежели разъяснитъ обстоятельства спора. Въ нѣкоторыхъ законодательствахъ (напр. германскомъ) допускается въ подобныхъ нетерпящихъ отлагательства случаяхъ, до предъявленія иска, обращаться къ ближайшему судьѣ и требовать производства осмотра и допроса свидѣтелей, въ видахъ со-

храненія этихъ доказательствъ для будущаго времени, но нашъ уставъ не допускаетъ подобной мѣры. Отсюда ясно, что употребительный порядокъ сдачи неудовлетворителенъ и долженъ быть улучшенъ. Достигнуть этого можно выборомъ обѣими сторонами одного или нѣсколько посредниковъ, которымъ и предоставить руководить передачею. Если стороны не согласятся положителн на одно лицо, то по общимъ правиламъ третейскаго разбора (1367 ст. уст. гр. суд.), слѣдуетъ выбрать ихъ въ нечетномъ числѣ. Въ томъ случаѣ, когда имѣніе отдается въ аренду въ первый разъ, сторонамъ, кромѣ выбора каждою одного лица, придется избрать еще общаго посредника; когдаже имѣніе переходитъ отъ одного арендатора къ другому, то заинтересованнымъ въ сдачѣ и пріемѣ, кромѣ отходящаго и вступающаго арендаторовъ, является еще хозяинъ и потому, при выборѣ каждымъ изъ сихъ лицъ по одному посреднику, третейскій судъ образуется въ узаконенномъ составѣ. Чтобы устранить попolановеніе одной изъ сторонъ, чрезъ уклоненіе отъ назначенія посредника, препятствовать образованію сдаточной коммисіи, слѣдуетъ примѣняясь къ 999 ст. уст. гр. суд., постановить въ контрактѣ, что подобное уклоненіе не останавливаетъ передачи, руководство которою предоставляется, въ такомъ случаѣ, посредникамъ, избраннымъ остальными заинтересованными лицами и уклонившаяся сторона теряетъ всякое право возраженій на дѣйствія, происходившія въ ея отсутствіи. Подобная сдаточная коммисія, руководя сдачею и пріемомъ имѣнія, путемъ примирительныхъ предложеній, можетъ довести стороны, въ большей части случаевъ, до обоюдно выгодныхъ соглашеній, а тамъ, гдѣ это ей неудается, замѣнить ихъ своимъ рѣшеніемъ. Установленіе сдачи на этомъ основаніи не можетъ быть только примѣнено къ имѣніямъ малолѣтнихъ и, вообще, лицъ находящихся подъ опекою, дѣла которыхъ не подлежатъ третейскому разбору (п. 2 ст.

1368 уст. гр. суд.); но даже и въ этихъ случаяхъ небезполезно держаться предлагаемаго порядка, такъ какъ сдаточная коммисія сохранитъ за собою примирительное значеніе и представитъ готовый запасъ свидѣтелей, могущихъ удостовѣрить предъ судомъ спорныя обстоятельства.

Сдаточная коммисія должна опредѣлить послѣдовательность передачи, вести протоколъ всему происходящему, записывая въ него всѣ заявленія сторонъ и собственныя рѣшенія и закончить свой трудъ въ то время, когда всѣ предметы аренды будутъ сданы, расчеты между сторонами покончены, издержки передачи уплочены и протоколъ подписанъ. Рѣшеніямъ сдаточной коммисіи, на основаніи 1371 ст. уст. гр. суд., можетъ быть приданъ или характеръ окончательный, устраняющій всякое дальнѣйшее право на судебную защиту, или только временный—въ видахъ устраненія замедленія сдачи, съ оставленіемъ за сторонами права иска. Но въ этомъ послѣднемъ случаѣ, при заключеніи протокола, стороны должны оговорить тѣ обстоятельства, въ отношеніи которыхъ они оставляютъ за собою право обращенія къ суду, и опредѣлить извѣстный срокъ для предъявленія своихъ претензій, по истеченіи котораго всякія другъ къ другу требованія не должны уже имѣть болѣе мѣста.

3) *Оцѣнка* сдаваемыхъ частей имѣній составляетъ такое дѣйствіе сдачи и пріема, которое болѣе другихъ въ состояніи возбудить разномысліе сторонъ, и потому установленіе въ контрактѣ нѣкоторыхъ руководящихъ относительно ея правилъ столь же полезно, какъ опредѣленіе порядка сдачи. Нашъ уставъ гражданскаго судопроизводства, въ статьяхъ 1000—1008 и 1117—1126, содержитъ правила оцѣнки на случай публичной продажи движимыхъ вещей и недвижимыхъ имѣній, указанія которыхъ могутъ быть приняты во вниманіе и при разсматриваемыхъ случаяхъ оцѣнки. По означеннымъ узаконеніямъ, цѣна каждаго описаннаго предмета

опредѣляется предварительно взаимнымъ соглашеніемъ, и только при спорѣ требуется оцѣнка чрезъ свѣдущихъ людей, избираемыхъ по общему согласію, а при отсутствіи его—судебнымъ приставомъ. Сторонамъ, сверхъ того, предоставляется въ письменномъ договорѣ означать лицъ, долженствующихъ производить оцѣнку, и въ такомъ случаѣ она производится уже этими лицами. Предметамъ, оцѣненнымъ въ самомъ письменномъ договорѣ, новой оцѣнки не производится. По соображеніи съ этими правилами представляется полное удобство: во 1) назначать въ контрактѣ извѣстнымъ предметамъ точныя цѣны, по коимъ долженъ происходить расчетъ, напр. цѣну каждой штуки скота, цѣну разныхъ произведеній и т. п.; во 2) оцѣнку сдаваемой наличности прежде всего предоставить опредѣлять сторонамъ взаимнымъ соглашеніемъ, а если его не состоится относительно нѣкоторыхъ вещей, то чрезъ свѣдущихъ лицъ, избираемыхъ по одному съ каждой стороны; въ 3) при разномысліи цѣновщиковъ, избранныхъ сторонами, опредѣленіе цѣны возложить на сдаточную коммисію или же на цѣновщика, ею избраннаго; въ 4) при уклоненіи одной стороны отъ присутствія при оцѣнкѣ и при неназначеніи ею отъ себя цѣновщика, оцѣнку опредѣлять по заявленію сторонъ присутствующихъ.

Сверхъ этихъ общихъ руководящихъ началъ въ контрактѣ слѣдуетъ опредѣлить еще и особенныя условія сдачи нѣкоторыхъ предметовъ аренды; но прежде чѣмъ указать ихъ, мы коснемся слѣдующаго обстоятельства. Говоря о тѣхъ составныхъ частяхъ имѣнія, которыя подлежатъ сдачѣ въ аренду, мы указали, что нѣкоторыя изъ нихъ должны быть уступаемы въ пользованіе арендатору безвозмездно, другія подъ обезпеченіе, третьи не иначе, какъ продажею. Предметы первыхъ двухъ категорій, по окончаніи аренды, безъ сомнѣнія, подлежатъ обратной сдачѣ хозяину или новому арендатору;

что же касается до предметовъ третьей категоріи, то они, какъ собственность арендатора, должны быть удалены изъ имѣнія, которое вслѣдствіе сего остается безъ мертваго и живаго инвентаря, необходимыхъ для продолженія хозяйства, и безъ хозяйственныхъ запасовъ, нужныхъ для потребленія въ имѣніи до новаго урожая. Такой исходъ одинаково невыгоденъ, какъ для хозяина или вновь вступающаго въ содержаніе арендатора, такъ и для арендатора, оставляющаго имѣніе. Этому послѣднему, даже при назначеніи извѣстнаго срока на удаленіе принадлежащей ему движимости, всегда будутъ предстоять въ такомъ случаѣ расходы по ея перемѣщенію, а при желаніи продать ее на мѣстѣ, встрѣтится затрудненіе въ покупателяхъ, которые, зная побудительныя причины продажи, въ большей части случаевъ предложатъ далеко не настоящія цѣны. Равномѣрно, вновь вступающему арендатору, когда все его вниманіе должно поглащаться ближайшимъ знакомствомъ съ имѣніемъ и мѣстными условіями, придется хлопотать о пріобрѣтеніи предметовъ, безъ которыхъ нельзя приступить къ хозяйству, и поспѣшность, съ которою ему надо будетъ этимъ заняться, легко можетъ повести къ промахамъ, ошибкамъ и лишнимъ расходамъ. Наконецъ, при такихъ измѣненіяхъ, въ самомъ имѣніи водворится на нѣкоторое время замѣшательство, и обычный ходъ дѣла возстановился бы не скоро. Во избѣжаніе всѣхъ этихъ неудобствъ, въ интересахъ обѣихъ сторонъ, слѣдуетъ включать въ контрактъ условіе, по которому арендаторъ принадлежащую ему движимость долженъ оставить въ имѣніи, а хозяинъ или вновь вступающій арендаторъ обязаны пріобрѣсти ее или по установленнымъ въ контрактѣ цѣнамъ, или сообразно съ ея стоимостью въ моментъ сдачи. Въ послѣднемъ случаѣ, стоимость должна быть установлена или простымъ соглашеніемъ, или оцѣнкою. Пріемъ этой движимости не можетъ быть, однако, допущенъ не-

*

ограничению; иначе, отходящій арендаторъ могъ бы обратить его въ способъ сбыта залежавшихся запасовъ и безполезныхъ предметовъ инвентаря. Поэтому, такой пріемъ долженъ быть сдѣланъ обязательнымъ только въ той мѣрѣ, въ какой означённая движимость представляется полезною для хозяйства. Въ тѣхъ случаяхъ, когда отходящій арендаторъ будетъ домогаться пріема отъ него движимости на бо́льшую сумму, чѣмъ онъ самъ пріобрѣлъ, вступая въ пользованіе имѣніемъ, и по этому предмету не состоится соглашенія между сторонами, вопросъ этотъ должна рѣшить сдаточная коммисія.

Переходя, за симъ, къ условіямъ сдачи различныхъ составныхъ частей имѣнія въ частности, мы будемъ имѣть вездѣ въ виду обратный пріемъ имѣнія отъ арендатора, опуская вовсе первоначальную сдачу, какъ потому, что эта послѣдняя менѣе сложна и ее легко установить примѣнительно къ правиламъ обратнаго пріема, такъ и потому въ особенности, что имѣніе, разъ отданное въ аренду, обыкновенно поступаетъ послѣ срока снова въ содержаніе и, въ этомъ случаѣ, условія обратнаго пріема отъ прежняго арендатора дѣлаются въ тоже время и условіями сдачи новому.

а) *Постройки.* Пріему построекъ должно предшествовать освидѣтельствованіе ихъ, дабы выяснить, на сколько онѣ въ соотвѣтствіи съ сдаточною описью и тѣми условіями, какія были постановлены въ контрактѣ касательно поддержанія ихъ. При недостиженіи полюбовнаго соглашенія, обоюдныя претензіи должны быть разсмотрѣны сдаточною коммисіею, которая разрѣшаетъ притязанія сторонъ и опредѣляетъ слѣдующее имъ другъ отъ друга вознагражденіе. Если поддержаніе прежнихъ и устройство новыхъ строеній будетъ установлено въ контрактѣ на предложенныхъ Дрехслеромъ и нами усвоенныхъ основаніяхъ, то стороны при сдачѣ обязаны произвести между собою учетъ въ истраченныхъ за все время на поддержаніе построекъ суммахъ и сообразно съ они-

заключился расчитаться. Неотдѣлимыя принадлежности строеній должны быть освидѣтельствованы только съ цѣлью опредѣленія, не утратили ли онѣ свою первоначальную цѣнность или не замѣнены ли другими болѣе дешевыми. Сдатчикъ долженъ удовлетворить оказавшійся убытокъ.

б) *Устроенныя въ усадьбѣ и на прочемъ пространствѣ имѣнія сооруженія* подлежатъ пріему на тѣхъ же самыхъ основаніяхъ, какъ и постройки, т. е. согласно описи и условіямъ контракта о поддержаніи ихъ.

в) *По полевымъ и другимъ земельнымъ угодьямъ* подлежитъ изслѣдовать ихъ состояніе для опредѣленія: не распахано ли болѣе земли, чѣмъ было дозволено, не обращены ли сѣнокосы въ пашни, или не сдѣлано ли другихъ отступленій отъ условій договора, дающихъ хозяину право на возмѣщеніе убытковъ или на неустойку. Если же этого не окажется, то полевыя угодья считаются принятыми; иначе, сдаточная коммисія входитъ въ разсмотрѣніе сдѣланныхъ заявленій и опредѣляетъ, на сколько они заслуживаютъ уваженія, а слѣдовательно и вознагражденія.

г) *По хозяйственному инвентарю* сдатчикъ обязанъ ко времени пріема приготовить описи скота и предметовъ мертваго инвентаря, съ указаніемъ своей цѣны; затѣмъ въ извѣстное время весь хозяйственный инвентарь долженъ быть предъявленъ для освидѣтельствованія. Если пріемщикъ найдетъ цѣны не соотвѣтствующими стоимости, то можетъ требовать оцѣнки; а признавая нѣкоторые предметы для себя безполезными, онъ можетъ уклониться отъ ихъ принятія. Разномысліе разрѣшается снова сдаточною коммисіею. Негодныя къ дальнѣйшему употребленію или требующія капитальныхъ исправленій вещи, а также больныя и искалеченныя животныя во всякомъ случаѣ не подлежатъ пріему.

д) *Запасы* должны быть переданы надлежащей доброты по счету, мѣрѣ и вѣсу и въ томъ количествѣ, какое арен-

даторъ получилъ при вступленіи въ пользованіе имѣніемъ; при недостаткѣ на сдатчика упадаютъ всѣ убытки, которые и опредѣляются коммисіею.

е) *Полевой инвентарь* долженъ быть сданъ по вѣдомости, въ которой согласно плану имѣнія подлежатъ точному означенію участки земли, засѣянные тѣми или другими произведеніями. Если по контракту опредѣлено, какое количество земли должно быть сдано подъ извѣстными посѣвами или приготовлено подъ оные, то сдатчикъ долженъ сдать то именно количество. За могущій обнаружиться недостатокъ сдатчикъ отвѣчаетъ на основаніи условій контракта, а за излишекъ получаетъ соотвѣтствующее вознагражденіе, по опредѣленію коммисіи. Хозяину, при такомъ соглашеніи, должно быть предоставлено право надзора за приготовленіемъ въ послѣдній годъ почвы и за посѣвомъ, такъ какъ только при этомъ условіи онъ можетъ увѣриться, что работы будутъ произведены отчетливо, или же собрать факты недобросовѣстности отходящаго арендатора и требовать вознагражденія ущерба.

Въ томъ случаѣ, когда полевой инвентарь былъ проданъ арендатору, засѣянныя поля и приготовленная пашня, при обратномъ пріемѣ, должны быть приняты отъ него на томъ же основаніи, какъ были сданы ему, т. е. должны быть возвращены ему всѣ издержки обработки, цѣнность сѣмянъ и предоставлено особое вознагражденіе за вызванныя всѣмъ этимъ заботы. Въ контрактѣ можетъ быть означено и самое вознагражденіе, которое, конечно, не можетъ быть одинаково, а зависитъ отъ мѣстныхъ условій хозяйства и отъ рода воздѣлываемыхъ произведеній. Чтобы обезпечить интересы хозяина и новаго арендатора, сдаточной коммисіи должно быть предоставлено уменьшить это вознагражденіе, когда обнаружится небрежное исполненіе работъ. Независимо отъ пріема полеваго инвентаря должны быть приняты всѣ про-

чія земельныя угодья; съ этою цѣлью полезенъ объѣздъ ихъ по границамъ для удостовѣренія, не допущено ли завладѣнія. Въ сомнительныхъ случаяхъ можетъ быть приглашенъ землемѣръ, и о результатахъ повѣрки и состояніи межевыхъ знаковъ составленъ протоколъ.

ж) *Плодовыя деревья и кустарники* подлежатъ сдачѣ по роду, счету, возрасту и качеству. Въ отношеніи каждаго рода плодовыхъ деревьевъ и кустарниковъ слѣдуетъ привести въ извѣстность, сколько при сдачѣ ихъ находится на лицо, подраздѣляя на молодыя до 6-ти лѣтъ, среднія до 12-ти и деревья въ полномъ развитіи. Нездоровыя, дурно выращенныя и утратившія свою производительность деревья не должны быть вовсе принимаемы въ расчетъ. Каждому возрасту плодовыхъ деревьевъ извѣстнаго рода должна быть опредѣлена въ контрактѣ особая цѣна. Сосчитанная такимъ образомъ и переведенная на деньги наличность подлежитъ сопостановленію съ цѣнностью, показанною по пріемной вѣдомости, и сообразно съ обнаружившимся одна сторона выплачиваетъ другой оказавшуюся разницу.

з) *Оброчныя статьи* подлежатъ передачѣ съ расчетомъ по день окончанія контракта; но изъ этого общаго правила должно быть сдѣлано исключеніе въ отношеніи отданной въ наймы третьимъ лицомъ земли. Сдача ея не только подъ озимый, но и подъ яровой посѣвы будущаго года производится впередъ, лѣтомъ и осенью предшествующаго года, и при этомъ получаются или всѣ деньги, или задатки. Такимъ образомъ, въ послѣдній годъ аренды, отходящій арендаторъ получаетъ не только наемную плату съ участковъ земли, давшихъ въ тотъ годъ урожай, но и съ тѣхъ, которые отданы подъ слѣдующій посѣвъ, слѣдовательно воспользовался бы частью дохода будущаго года. Эту впередъ полученную сумму онъ долженъ возвратить при сдачѣ. Коль скоро окажется, что земли оданы на слѣдующій годъ непо-

мѣрно низко, то пріемщикъ можетъ требовать вознагражденіе по оцѣнкѣ сдаточной коммисіи.

Весьма возможно, что при пріемѣ окажутся недоимки по разнымъ оброчнымъ статьямъ. Накопленіе ихъ можетъ быть виною столько же второстепенныхъ содержателей, сколько и самого арендатора, небрежно слѣдившаго за ихъ поступленіемъ. Поэтому, зачетъ ихъ въ счетъ платежей можетъ быть допущенъ только съ согласія хозяина или новаго арендатора; иначе, сдатчикъ долженъ вѣдаться о нихъ особо.

и) *Повинности и страховыя преміи* должны быть учтены на томъ же основаніи, какъ прочіе платежи, т. е. до дня сдачи. Излишекъ взноса возвращается сдатчику; напротивъ, недоимка должна быть внесена имъ, съ пенею за все время, считая и начавшійся мѣсяцъ.

і) *Права и обязанности имѣнія*. По отношенію къ правамъ должно быть приведено въ извѣстность, сохранены ли они имѣнію въ тѣхъ самыхъ предѣлахъ, въ какихъ принадлежали ему при заключеніи договора аренды, а по отношенію къ обязанностямъ—не допущено ли ихъ распространенія.

Если утраченное арендаторомъ право или вновь установленная имъ обязанность таковы, что дальнѣйшее существованіе ихъ можетъ быть устранено при содѣйствіи суда, то сдаточная коммисія должна опредѣлить хозяину извѣстное вознагражденіе за имѣющія ему предстоять хлопоты, а также за тѣ прямые убытки, которые онъ будетъ нести впредь до возстановленія его правъ; въ томъ же случаѣ, когда силою давности право окончательно потеряно или неотвратимо установилась новая несуществовавшая прежде обязанность, коммисія должна оцѣнить обнаруженную потерю или установившуюся тягость и присудить хозяину соотвѣтствующее вознагражденіе съ арендатора.

к) *Должностныя лица и рабочіе,* нужные въ имѣніи, договариваются обыкновенно или погодно, или на срокъ, смот-

ря по обязанностямъ. Сообразно съ временемъ прекращенія аренды, ихъ можетъ быть больше или меньше, но во всякомъ случаѣ рабочихъ должно находиться на лицо въ имѣніи столько, чтобы неощущался въ нихъ недостатокъ при предстоящихъ работахъ. Поэтому нельзя допустить, чтобы сдатчикъ, предъ окончаніемъ арендныго срока, сократилъ до—нельзя штатъ служащихъ и тѣмъ бы поставилъ новому арендатору преграду къ безостановочному продолженію хозяйства; вслѣдствіе сего, контрактомъ и должно быть вмѣнено ему въ обязанность договорить въ послѣдній годъ аренды должностныхъ лицъ и рабочихъ на такихъ условіяхъ, чтобы они обязались остаться у новаго арендатора до окончанія наступившаго сельско-хозяйственнаго періода. Пріемщикъ же съ своей стороны обязанъ принять къ исполненію заключенные по сему предмету договоры. Расчетъ въ жалованьи и другомъ довольствіи долженъ дѣлаться сообразно со днемъ окончанія аренды; но довольствіе служащихъ изъ общаго котла, впредь до сдачи, слѣдуетъ оставить на отходящемъ арендаторѣ для того, чтобы побудить его къ скорѣйшему ея окончанію; впрочемъ для вознагражденія его издержекъ и чтобы не усложнять расчетовъ, пользованіе молочными скопами и доходомъ отъ птични можно оставить за нимъ до завершенія сдачи.

Изложенный нами порядокъ пріема и сдачи съ перваго взгляда можетъ показаться довольно продолжительнымъ и сложнымъ, но и дѣло отдачи земельнаго имущества въ аренду очень сложно. Если взять во вниманіе, что сдачу придется производить не ежегодно, а только каждый разъ чрезъ значительный промежутокъ времени, что только при этомъ случаѣ хозяину представится возможность всесторонне провѣрить положеніе своей земельной собственности, то скорѣе можно признать необходимость еще большей осторожности, чѣмъ указано нами. Во всякомъ случаѣ, предложеніе

ваніе не ново, оно имѣетъ за собою основу въ дѣйствующемъ законодательствѣ, и отъ каждаго сдающаго въ аренду свое имѣніе зависитъ устроить его проще, насколько онъ признаетъ это для себя удобнымъ и возможнымъ.

ГЛАВА III.

Объ обезпеченіяхъ исполненія договора аренды.

Какъ извѣстно, наши гражданскіе законы допускаютъ четыре различныхъ способа обезпеченія исполненія договоровъ: 1) поручительство; 2) неустойку; 3) залогъ недвижимыхъ имуществъ, и 4) закладъ имуществъ движимыхъ (ст. 1554 ч. I т. X).

Изъ этихъ способовъ обезпеченія въ частныхъ договорахъ аренды всего чаще прибѣгаютъ къ неустойкѣ, безъ которой не обходится почти ни одинъ договоръ. Примѣненіе ея встрѣчается въ безконечно разнообразныхъ размѣрахъ, безъ всякаго почти соотношенія съ значеніемъ нарушеній, такъ что за маловажное и значительное установляется въ большей части случаевъ одинъ и тотъ же размѣръ неустойки. Такое злоупотребленіе этимъ способомъ обезпеченія договоровъ повело къ тому, что судебныя мѣста съ крайнею недовѣрчивостью относятся къ искамъ, имѣющимъ предметомъ подобное взысканіе, и только въ незначительной части ихъ, гдѣ нарушенія вполнѣ достовѣрны и по своему свойству существенны, а условленная неустойка умѣренна, постановляютъ о ея присужденіи. Изъ нашей собственной практики мы можемъ привести случаи, гдѣ взыскивалось 1000 руб. неустойки за непокрытіе крыши сарая соломою; 15000 руб. за невзносъ въ условленный день полугодовой арендной платы въ суммѣ въ десять разъ меньшей; 25 т. руб. за вырубку лѣса на 102 р. въ участкѣ, не указанномъ въ контрактѣ.

Обезпеченіе залогомъ мы встрѣтили только въ контрактахъ казенныхъ управленій, гдѣ онъ, въ силу закона, наз-

начается въ размѣрѣ полугодовой арендной платы, а когда на оброчной статьѣ имѣются казенныя строенія, то, сверхъ того, въ размѣрѣ одной трети стоимости ихъ (ст. 43 уст. обр. ст. т. VIII).

Закладъ движимости въ качествѣ обезпеченія договора аренды намъ извѣстенъ только по одному частному контракту, въ которомъ отдана была хозяину закладная, выданная арендатору третьимъ лицомъ, при чемъ арендаторъ отказался отъ полученія денегъ по этому документу подъ свою росписку и обязался объ отдачѣ въ закладъ закладной поставить въ извѣстность залогодателя. Напротивъ того, такія условія, какъ напр. обязательство арендатора отвѣчать всѣмъ своимъ движимымъ и недвижимымъ имуществомъ; предоставленіе собственнику, при всякомъ нарушеніи договора, обратить собственною властью все находящееся въ имѣніи имущество арендатора въ свою пользу, попадались намъ нерѣдко, что доказываетъ только малое знакомство составителей договоровъ съ дѣйствующими узаконеніями, такъ какъ, въ первомъ случаѣ, права ихъ, чрезъ включеніе приведеннаго условія, дѣлались нисколько не болѣе, чѣмъ и при опущеніи его (сбор. рѣш. сената т. I № 494), а во второмъ—хозяева еще рискуютъ подвергнуться суду за самоуправство (рѣш. угол. кассац. Д-та сената № 122, 1869).

Примѣненіе поручительства къ обезпеченію исполненія арендныхъ договоровъ между частными лицами мы не встрѣчали. Казною же этотъ видъ обезпеченія постоянно употребляется при отдачѣ мелкихъ оброчныхъ статей крестьянамъ; вмѣсто залога отъ нихъ принимается круговое поручительство мірскихъ обществъ, выраженное въ мірскомъ приговорѣ (ст. 62—64 т. VIII уст. оброч. ст. по прод.).

Сверхъ этихъ способовъ обезпеченія, допускаемыхъ 1554 ст. I ч. X т., встрѣчаются въ арендныхъ договорахъ еще и другіе.

Сюда принадлежатъ:

а) наложеніе запрещенія;

б) воспрещеніе передачи договора къ исполненію другимъ лицамъ;

в) опредѣленіе мѣста жительства арендатора;

г) воспрещеніе ему въ той же мѣстности однородныхъ съ арендою занятій;

д) воспрещеніе отчужденія извѣстныхъ произведеній арендуемаго имѣнія;

е) установленіе постояннаго контроля надъ дѣйствіями арендатора;

ж) возложеніе на арендатора обязанности вести книги: земельную и по скотному двору;

з) уничтоженіе договора,

и, наконецъ, *и)* установленіе порядка разбирательства споровъ и опредѣленіе особаго срока погашенія претензій, изъ договора возникнуть могущихъ.

Всѣ эти условія направлены къ охраненію имѣнія отъ ущерба и разоренія, къ приданію прочности договору и къ устраненію случаевъ неисполненія его, а потому, дѣйствительно, имѣя значеніе обезпеченій, они должны найти мѣсто при настоящемъ изложеніи, хотя о нѣкоторыхъ изъ нихъ мы упоминали уже и прежде.

По усмотрѣнію сторонъ, отъ соглашенія ихъ, зависитъ примѣнить къ договору всѣ приведенные способы обезпеченія въ совокупности или только ограничиться нѣкоторыми изъ нихъ.

Послѣ этихъ общихъ указаній по каждому изъ указанныхъ способовъ обезпеченія арендныхъ договоровъ въ отдѣльности, полезно принять во вниманіе нижеслѣдующее:

I. Поручительство.

Отсутствіе этого вида обезпеченія въ арендныхъ договорахъ объясняется отчасти имущественною несостоятельностью арендаторовъ, неблагонадежностью значитель-

наго ихъ числа и шаткостью дохода отъ сельско-хозяйственнаго промысла. Вслѣдствіе этихъ причинъ, арендаторамъ и затруднительно найти благонадежныхъ за себя поручителей, которые согласились бы принять за нихъ отвѣтъ. Пренебреженіе этимъ способомъ обезпеченія надо отнести и къ стѣснительности нашихъ законодательныхъ, по этому предмету, постановленій. Простое поручительство, возлагая на поручителя отвѣтственность только послѣ объявленія самого должника несостоятельнымъ и по окончаніи конкурснаго производства (1558 ст. I ч. X т. по продолж. 1863 г.), представляетъ возможность удовлетворенія въ такой отдаленной будущности, что на него почти вовсе нельзя расчитывать. Поручительство на срокъ грозитъ тою опасностью, что съ пропущеніемъ мѣсячнаго срока (тамъ же, ст. 1560), погасится самое право требованія съ поручителя. Во всякомъ случаѣ, срочное поручительство представляетъ болѣе ручательствъ, и если прибѣгать къ этой мѣрѣ, то только при этомъ послѣднемъ условіи. При раздѣльности имѣнія супруговъ, при нерѣдко повторяющихся случаяхъ перевода имущества однимъ изъ нихъ на имя другаго, во избѣжаніе отвѣтственности по договорамъ, срочное поручительство жены арендатора можетъ въ иныхъ случаяхъ преградить безотвѣтственность его за нарушеніе договора, а потому не слѣдовало бы хозяевамъ пренебрегать этимъ способомъ обезпеченія.

Ручательства мірскихъ обществъ, взамѣнъ представленія залоговъ на основаніи 1 прим. къ 22 ст. общ. пол. о крестьян. вышед. изъ крѣпост. зависимости и 1563 и 1564 ст. I ч. X т., дозволено принимать обезпеченіемъ только по договорамъ и обязательствамъ съ казною, а потому сдѣлки частныхъ лицъ съ крестьянами, въ томъ числѣ и по отдачѣ имъ въ наемъ земель, въ силу закона не могутъ быть обезпечиваемы этимъ способомъ:

2. Неустойка.

Мы уже сказали, что неустойка является самымъ любимымъ и распространеннымъ способомъ обезпеченія арендныхъ договоровъ. Причина этого кроется главнѣйше въ томъ, что арендаторы, не обладая матеріальными средствами и потому не видя въ этой мѣрѣ для себя особой опасности, охотно соглашаются на всякій размѣръ неустойки; хозяева же, находясь въ нуждѣ отдать имѣніе въ аренду и не видя иного пути обезпечить себя, поневолѣ останавливаются на этомъ обезпеченіи и, сознавая всю затруднительность возмѣщенія убытковъ, которые такъ легко можетъ причинить арендаторъ, въ этомъ средствѣ видятъ для себя возможно лучшій исходъ. Въ каждомъ почти процессѣ о взысканіи неустойки такъ и проглядываетъ, что поводъ, изъ котораго искъ проистекаетъ, только предлогъ и что истецъ, при удачномъ окончаніи дѣла, имѣетъ въ виду неустойкою вознаградить себя за дѣйствія арендатора, вовсе неподлежавшія обсужденію суда. Такое намѣреніе особенно ясно проглядываетъ въ процессахъ, гдѣ съ присужденіемъ неустойки должно прекратиться дѣйствіе арендиаго договора. Если въ виду затруднительности судебнаго разбора дѣлъ, изъ земельной аренды возникающихъ, невозможно строго осуждать владѣльцевъ за желаніе этимъ побочнымъ путемъ достигнуть своихъ, въ большей части случаевъ скрытыхъ цѣлей, то тѣмъ не менѣе нельзя не признать, что по закону (1585 ст. I ч. X т.) неустойка, опредѣленная въ договорѣ, взыскивается независимо отъ взысканія, по исполненію самаго договора; по этому, достиженіе ею осуществленія другихъ притязаній представляется несогласнымъ съ постановленіемъ закона и, вслѣдствіе сего, не можетъ быть оправдано.

На основаніи того же закона, договоръ и при взысканіи неустойки остается въ своей силѣ, развѣ въ содержаніи до-

говора было бы изъяснено, что платежомъ неустойки онъ прекращается. Въ согласіи съ этимъ, въ контрактахъ часто постановляется, что съ нарушеніемъ условія, обезпеченнаго неустойкою, договоръ теряетъ дальнѣйшее свое дѣйствіе; иногда же устанавляется, что послѣдствіе это наступаетъ только въ случаѣ, когда сторона, получившая право на неустойку того потребуетъ. Такое произвольное право одной стороны, на первый взглядъ, кажется нарушающимъ равновѣсіе сторонъ; но если принять во вниманіе трудность предусмотрѣть въ контрактѣ всѣ случаи, въ коихъ удаленіе арендатора будетъ представляться необходимымъ, а также еще большую трудность сдать въ благонадежныя руки аренду имѣнія и хлопоты, изъ сего возникающія, то нельзя не признать, что оговорка эта болѣе обезпечиваетъ обѣ стороны къ поддержанію контракта въ дѣйствіи до срока, чѣмъ простое изъясненіе о прекращеніи его во всякомъ случаѣ присужденія неустойки. Хозяинъ имѣнія только въ крайнемъ случаѣ, когда окончательно окажется невозможнымъ поладить съ арендаторомъ, рѣшится прибѣгнуть къ такой мѣрѣ, а тѣмъ самымъ гарантируется и арендаторъ.

Во вниманіе приведенныхъ обстоятельствъ мы совѣтуемъ измѣнить нынѣшнюю систему опредѣленія неустойки и впредь соображать размѣръ ея съ важностью нарушеній. Тогда это средство обезпеченія, теряя значеніе гнета, явится болѣе дѣйствительнымъ, чѣмъ оказывается въ настоящее время. Во многихъ случаяхъ, сами арендаторы, не доводя дѣло до суда, станутъ удовлетворять подобныя требованія, да и судъ, не видя въ нихъ чрезмѣрнаго притязанія, станетъ болѣе склоненъ оказывать свое содѣйствіе потерпѣвшей сторонѣ. Такъ, за невзносъ аренды въ срокъ, по нашему мнѣнію, достаточно опредѣлять, по крайней мѣрѣ на первое время просрочки, неустойку по количеству дней, въ размѣрѣ, немного болѣе превышающемъ коммерческій процентъ; за распашку

земли против условія—въ размѣрѣ двойной или тройной наемной платы; за прочія нарушенія, столь же незначительныя—взысканія начиная отъ 5, 10 и не выше 100 р. Только такіе случаи, какъ оставленіе имѣнія и разореніе его, могутъ быть подведены подъ угрозу большей неустойки, ибо въ этихъ случаяхъ ущербъ хозяина будетъ дѣйствительно значителенъ и въ корнѣ подорветъ существованіе договора.

3. Залогъ недвижимости.

Этотъ способъ обезпеченія наравнѣ съ закладомъ движимости, о чемъ мы скажемъ вслѣдъ за этимъ, представляетъ самый надежный способъ обезпеченія. Необращеніе къ нему всего лучше очерчиваетъ положеніе арендна-го дѣла въ нашемъ отечествѣ, указывая на фактъ нахожденія его въ рукахъ людей, малоимущихъ, не имѣющихъ возможности обезпечить исполненіе своихъ обязательствъ имущественною гарантіею. Справедливость этого вывода не измѣняется и тѣмъ обстоятельствомъ, что аренда казенныхъ оброчныхъ статей всегда обезпечивается залогомъ или закладомъ. Низкая арендная плата, выручаемая казною отъ отдаваемыхъ ею въ содержаніе угодій, сравнительно съ получаемою въ той же мѣстности частными владѣльцами, показываетъ, какъ дорого платитъ казна за такую гарантію. Необезпеченіе арендныхъ сдѣлокъ залогомъ отчасти можетъ быть объясняемо затруднительностью и дороговизною совершенія закладныхъ. Для представленія недвижимаго имущества залогомъ по казеннымъ подрядамъ и поставкамъ достаточно имѣть залоговое свидѣтельство, полученіе котораго не только не сопряжено съ расходами, взимаемыми при совершеніи закладной въ пользу нотаріусовъ, города и на крѣпостную бумагу, но имѣетъ предъ этою послѣднею то преимущество, что, разъ будучи выдано, оно дѣйствительно на значительное время можетъ быть представлено обезпеченіемъ

въ разныя казенныя мѣста, какъ въ полной суммѣ, такъ и по частямъ съ ничтожными ограниченіями (1609 и 1611 ст. ч. I т. X). Напротивъ, частное лицо, задумавъ обезпечить арендный или какой либо другой договоръ залогомъ, вынуждено кромѣ расхода по совершенію контракта, нести еще расходъ по совершенію закладной и, быть можетъ, даже встрѣтить противодѣйствіе нотаріальныхъ учрежденій, иные представители которыхъ держатся узкаго воззрѣнія, будто закладною можно обезпечить ничто иное, какъ только заемъ денегъ, не смотря на прямое противорѣчіе этого взгляда 184 и 185 ст. пол. о нот. части. Упрощеніе и удешевленіе порядка совершенія закладныхъ, по всей вѣроятности, повело бы къ большему примѣненію этого способа обезпеченія въ сдѣлкахъ между частными лицами. Въ проектѣ ипотечной коммисіи предположено залогъ недвижимыхъ имѣній установить примѣнительно къ выдачѣ залоговыхъ свидѣтельствъ по казеннымъ подрядамъ и поставкамъ.

4. Закладъ движимости.

Примѣненіе этого способа тоже чрезвычайно рѣдко, и, какъ выше указано, мы встрѣтили его только въ одномъ контрактѣ и при томъ въ самой несовершенной формѣ. Въ обезпеченіе была отдана закладная, срокъ которой истекалъ чрезъ нѣсколько лѣтъ; слѣдовательно, до наступленія его, обращеніе этого заклада на удовлетвореніе по договору аренды не представлялось возможнымъ. Владѣлецъ, такимъ образомъ, получалъ только увѣренность, по взносѣ или по взысканіи въ свое время должной арендатору по закладной суммы, имѣть денежное обезпеченіе, могущихъ съ его стороны открыться по арендному договору требованій и удовлетворить изъ нихъ тѣ, которыя до того возникли. Во всякомъ случаѣ, это больше, чѣмъ отсутствіе всякаго обезпеченія.

По общей извѣстности закладнаго права, мы находимъ излишнимъ разъяснять значеніе этого способа обезпеченія и

указывать предпочтительность его залогу, вслѣдствіе возможности быстраго перехода отданныхъ въ закладъ цѣнностей въ руки хозяина имѣнія, но считаемъ нужнымъ остановиться на слѣдующемъ, весьма существенномъ обстоятельствѣ.

Не разъ, въ теченіи предъидущаго изложенія, намъ пришлось указывать на то, что, при настоящихъ условіяхъ, земельныя имѣнія неудобно отдавать въ аренду со всѣмъ хозяйскимъ инвентаремъ и запасами, что лучше и выгоднѣе передавать ихъ арендатору за деньги. Съ уплатою ихъ, на арендатора перейдетъ право собственности этихъ предметовъ; слѣдовательно, онъ получитъ возможность располагать ими по своему произволу. Чтобы воспрепятствовать удаленію ихъ изъ имѣнія, мы, въ своемъ мѣстѣ (стр. 127), совѣтовали постановлять соотвѣтствующее условіе въ договорѣ; но, затѣмъ, можетъ еще случиться, что у арендатора окажутся долги и кредиторы обратятъ взысканіе на пріобрѣтенные предметы инвентаря. Въ такомъ случаѣ сдѣлается невозможнымъ продолжать въ прежнемъ видѣ хозяйство, ходъ его прервется, и арендаторъ легко можетъ лишиться возможности производить срочные арендные платежи. Слѣдуетъ обратить вниманіе еще и на то, что нѣкоторые предметы инвентаря передаются арендатору безвозмездно, что обращеніе взысканіи на его движимость можетъ послѣдовать въ то время, когда наличность предоставленнаго ему безвозмездно инвентаря будетъ не соотвѣтствовать количеству, сданному при вступленіи арендатора въ пользованіе, и тогда станетъ понятнымъ, сколь невыгодно такая случайность можетъ отразиться на интересахъ владѣльца. Наше законодательство сознаетъ тотъ громадный вредъ, какой можетъ быть причиненъ промыслу лишеніемъ его орудій и другихъ предметовъ производства; а потому, земледѣльческія орудія, машины, инструменты и всякаго рода снаряды, составляющіе хозяйство имѣнія, рабочій и домашній скотъ, запасы зерноваго

хлѣба, сѣна, соломы и другихъ произрастеній земли, необходимыхъ для наступающаго посѣва и содержанія людей и рабочаго скота въ имѣніи впредь до новаго урожая, на основаніи 974 ст. уст. гр. суд., дозволено подвергать аресту и продажѣ за долги, только за неимѣніемъ другаго имущества. Въ виду приведеннаго, той зависимости, въ какой имѣніе находится отъ инвентаря, и общности правъ на него, какъ хозяина, такъ и арендатора, намъ кажется вполнѣ цѣлесообразнымъ такое условіе въ контрактѣ, въ силу котораго предметы купленнаго инвентаря считались бы въ закладѣ у хозяина, соразмѣрно цѣнности тѣхъ принадлежностей имѣнія, какія отданы ему въ пользованіе. При включеніи этого условія въ договоръ, поступающей въ закладъ движимости должна быть сдѣлана опись по статьѣ 1670 ч. I т. X, и какъ она останется въ распоряженіи арендатора, то, согласно разъясненію Правительствующаго Сената въ рѣшеніи № 891, 1872 г., хозяину необходимо приложить къ тѣмъ предметамъ печати, чтобы оградить ихъ отъ притязаній третьихъ лицъ. Какъ обезпечить дѣйствительность заклада живаго инвентаря, къ которому печатей приложить не возможно, практика не разъяснила; но обыкновенно принадлежность ихъ удостовѣряется клеймами. Вообще замѣтимъ, что статьи 1663—1678 ч. I т. X предъусматриваютъ только закладъ движимости при займѣ; но, по соображеніи ихъ съ 1528, 1530, 1554 и 1654 ст., не встрѣчается препятствій къ обезпеченію закладомъ и исполненію арендныхъ договоровъ, причемъ мы признаемъ, что въ этомъ случаѣ нѣтъ даже надобности составлять особый закладной актъ.

5. Наложеніе запрещенія на недвижимое имущество.

Мѣра эта можетъ имѣть значеніе только для одного арендатора. Наложеніе запрещенія не установляетъ для лица, въ пользу котораго оно сдѣлано, какихъ либо преимущественныхъ правъ удовлетворенія, кромѣ случая залога; а потому если бы у

*

арендатора и оказалось какое либо имущество, то чрезъ примѣненіе этой мѣры хозяинъ не создалъ бы себѣ особыхъ правъ. Для арендатора же наложеніе запрещенія, какъ способъ оглашенія его аренднаго права, имѣетъ значеніе и, при уплатѣ аренды впередъ болѣе, чѣмъ за годъ, должно имѣть мѣсто, на основаніи 1703 ст. I ч. X. т., чтобы оградить значеніе контракта противъ кредиторовъ владѣльца или будущихъ пріобрѣтателей имѣнія (рѣш. Пр. Сената по дѣлу Ростковской № 60, 1872 г.). Впрочемъ, при наймѣ помѣщичьихъ имѣній, примѣненіе этой мѣры оставлено на волю сторонъ; но какъ арендные пратежи, произведенные болѣе, чѣмъ за два года впередъ, при продажѣ такихъ имѣній съ публичнаго торга или при отчужденіи по суду не дѣйствительны для новыхъ владѣльцевъ (5 и 7 ст. мнѣнія Госуд. Сов. 19-го февраля 1861 г. объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ аренду по особому прод. къ IX т.), то примѣненіе и къ помѣщичьимъ имѣніямъ этой мѣры, при уплатѣ впередъ аренды за болѣе продолжительный срокъ, будетъ въ интересахъ арендатора.

6. Воспрещеніе передачи аренднаго договора другимъ лицамъ.

Въ главѣ о срокѣ найма, разсматривая вліяніе случая смерти одной изъ договорившихся сторонъ, мы коснулись условій выбора арендатора (стр. 47). Отсылая къ сказанному, добавимъ здѣсь, что для владѣльца, во многихъ случаяхъ, измѣненіе лица арендатора, вслѣдствіе уступки имъ своихъ правъ третьему лицу, будетъ еще болѣе непріятно, чѣмъ смерть арендатора. Случаю смерти поневолѣ приходится подчиняться, тогда какъ прервать сношенія съ извѣстнымъ лицемъ и вступить въ оныя съ новымъ, по одностороннему желанію другой стороны, почти всегда будетъ нежелательнымъ. Поэтому, въ большей части контрактовъ воспрещается арендатору передача исполненія договора другому лицу

безъ согласія хозяина. И дѣйствительно, безъ этого ограничительнаго условія, уступка аренды можетъ быть сдѣлана въ пользу лица, прямо непріятнаго или даже враждебно расположеннаго къ владѣльцу. Сверхъ этого, новый контрагентъ можетъ быть менѣе опытенъ и знающъ въ сельскомъ хозяйствѣ, менѣе состоятеленъ, сомнительной нравственности, болѣе тяжелаго нрава и, вообще, можетъ обладать такими свойствами, которыя дѣлаютъ нежелательнымъ имѣть съ нимъ дѣло. Въ виду этого, такое ограниченіе вполнѣ оправдывается. Въ нѣкоторыхъ контрактахъ арендатору дозволяется принимать къ себѣ одного или нѣсколькихъ товарищей, по его усмотрѣнію. Коль скоро при этомъ отвѣтственнымъ лицомъ предъ хозяиномъ остается всецѣло первоначальный арендаторъ, то, конечно, не можетъ быть причинъ возставать противъ такой льготы; когда же доля отвѣственности переходитъ и на принятыхъ товарищей, то она, кромѣ тѣхъ же неудобствъ, которыя имѣетъ вообще перемѣна лица арендатора, представляетъ еще и то, что такого рода товарищества, обыкновенно установливающіяся на словесныхъ договорахъ, въ скоромъ времени вызываютъ разномысліе между соучастниками и споры, послѣдствіемъ которыхъ являются почти всегда неисправность кого либо изъ нихъ или всѣхъ вмѣстѣ.

7. Опредѣленіе мѣста жительства арендатора и воспрещеніе ему въ той же мѣстности однородныхъ съ арендою занятій.

Условія этого рода почти никогда не включаются въ контракты, хотя, при заключеніи ихъ, обыкновенно предполагается, что арендаторъ будетъ жить во взятомъ въ аренду имѣніи и лично вести хозяйство, не отвлекаясь другими занятіями. Конечно, такая неразрывная связь арендатора съ имѣніемъ, всего болѣе желательна для хозяина, способна предотвратить много недоразумѣній и, вообще, обезпечить точное исполне-

ніе договора. Безъ нея, взявшій имѣніе въ содержаніе, въ сущности, не будетъ арендаторомъ, а только предпринимателемъ коммерческаго предпріятія. Однако, подобнымъ условіемъ наносится крайнее стѣсненіе личной свободѣ арендатора, и оно можетъ подать поводъ къ неумѣстнымъ придиркамъ; основываясь на немъ, хозяинъ каждую отлучку, даже по нуждамъ имѣнія, можетъ считать нарушеніемъ договора. Мы не беремся предложить отъ себя на этотъ случай правила и если обратили на него вниманіе, то съ цѣлью дать возможность, смотря по обстоятельствамъ, установить по этому предмету подходящее соглашеніе. Воспрещеніе арендатору однороднаго съ арендою занятія въ той же мѣстности, какъ то: управленія собственнымъ близь лежащимъ имѣніемъ и аренды другихъ земель, имѣетъ въ виду побудить арендатора сосредоточить на имѣніи все свое вниманіе и воспрепятствовать переводу въ другія имѣнія кормовыхъ средствъ. Рѣшить, необходимо ли такое стѣсненіе, возможно только въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ.

8. Воспрещеніе отчужденія извѣстнаго рода произведеній.

Мы имѣли уже случай говорить, что по ученію сельско-хозяйственной науки плодородіе почвы поддерживается возвращеніемъ ей, въ видѣ удобренія, тѣхъ питательныхъ частицъ, которыя изъ нея извлечены. Этой цѣли служатъ въ особенности сѣно, солома и разные остатки, идущіе въ пищу скоту, а потому тамъ, гдѣ почва земли для своей производительности требуетъ особыхъ попеченій, воспрещеніе продажи на сторону указанныхъ произведеній является средствомъ обезпеченія исполненія договора.

9. Установленіе постояннаго надзора за дѣйствіями арендатора.

Коль скоро пользованіе имуществомъ предоставлено арендатору не безгранично, а на извѣстныхъ условіяхъ, само по

себѣ ясно, что хозяину принадлежитъ, и безъ особой оговорки въ контрактѣ, право контроля касательно согласія дѣйствій арендатора съ принятыми на себя обязательствами. Не смотря на этотъ совершенно логическій выводъ, арендаторы нерѣдко оспариваютъ это право, когда о немъ не сдѣлано упоминанія въ договорѣ. Во избѣжаніе сего слѣдуетъ положительно изъяснять въ контрактѣ о правѣ контроля, съ опредѣленіемъ: принадлежитъ ли онъ хозяину только лично или чрезъ повѣренныхъ лицъ и можетъ ли онъ осуществлять его во всякое время или же только періодически.

10. Веденіе земельной и племенной книгъ.

Извѣстно, что успѣхъ многихъ посѣвовъ зависитъ отъ предшествовавшаго употребленія земли, а потому, въ благоустроенномъ хозяйствѣ, должны находиться свѣдѣнія о плодосмѣнности, удобреніи и урожаѣ каждаго участка полевыхъ и сѣнокосныхъ угодій; въ тѣхъ же имѣніяхъ, гдѣ занимаются спеціально скотоводствомъ, образованіе племеннаго стада зависитъ въ значительной степени отъ избранія производителей и подбора животныхъ, что опять возможно только при веденіи о томъ надлежащихъ отмѣтокъ. Поэтому, возложеніе этихъ обязанностей на арендатора, давая хозяину возможность, по окончаніи срока аренды, продолжать съ надежностью хозяйство, представляется мѣрою обезпеченія, которою пренебрегать казалось бы не слѣдовало.

11. Уничтоженіе договора.

Въ главѣ о срокѣ найма мы подробно останавливались на обстоятельствахъ, которыя, возникая въ теченіи дѣйствія договора, могутъ вызвать прекращеніе договора до назначеннаго срока. Въ числѣ ихъ мы указали и на нарушеніе условій договора; но тогда мы нашли неудобнымъ исчислять

ихъ по той причинѣ, что въ томъ мѣстѣ нашего изложенія еще не касались самыхъ условій, обязательныхъ для сторонъ.

Теперь, когда права и обязанности хозяина и нанимателя уже исчерпаны, указаніе это дѣлается болѣе умѣстнымъ. Въ большей части контрактовъ, каждое доказанное нарушеніе въ тоже время ведетъ и къ уничтоженію всего договора. Эта угроза, однако, слишкомъ отяготительна. Подъ нее справедливо подводить только тѣ нарушенія, которыя существенны, обнаруживая или несостоятельность, или неспособность арендатора вести взятое на себя дѣло, или же его недобросовѣстность.

Въ дѣйствительности, уничтоженія договора преимущественно домогаются хозяева; но есть случаи, гдѣ разрушеніе его можетъ входить въ виды и арендатора.

Арендатору можетъ быть желательно, и онъ вправѣ заявить о прекращеніи договора въ слѣдующихъ, уже упомянутыхъ нами случаяхъ:

а) при отчужденіи нѣкоторой части земли на государственныя или общественныя надобности (стр. 65);

б) при размежеваніи дачи, въ составъ которой входитъ арендуемое имѣніе (стр. 66);

в) при утратѣ значительною частью имѣнія на долгое время своей производительности, вслѣдствіе бѣдствія отъ силъ природы (стр. 68);

г) при зловредномъ вліяніи мѣстности или жилища арендатора на его здоровье (стр. 73);

д) при обнаруженіи въ дѣйствительности чрезмѣрнаго несоотвѣтствія земли противъ количества, показаннаго въ контрактѣ (стр. 136).

Сверхъ того, такое право справедливо предоставить ему еще при замедленіи сдачи имѣнія на столько, что арендатору окажется уже невыгоднымъ получить его въ пользо-

ваніе. Иногда, дѣйствительно, можетъ случиться, по отсутствію или нераспорядительности хозяина, по уклончивости прежняго арендатора или по другимъ причинамъ что сдача имѣнія не только не будетъ окончена къ сроку начала дѣйствія договора, но затянется на долгое время, такъ что арендатору будетъ уже невозможно въ тотъ же годъ распорядиться веденіемъ хозяйства по своему усмотрѣнію, или же придется лишиться такихъ выгодъ, которыя сдѣлаютъ, затѣмъ, въ теченіи перваго года аренды, убыточнымъ содержаніе имѣнія. Въ этомъ случаѣ, такое замедленіе справедливо признать основательнымъ поводомъ къ совершенному расторженію контракта, какъ это и допускаютъ нѣкоторыя законодательства. Послѣ какого срока можетъ наступить для арендатора подобное право необходимо или постановить положительное условіе въ договорѣ, или предоставить разрѣшенію суда. Соглашеніе перваго рода предпочтительнѣе, такъ какъ устраняетъ всякое сомнѣніе на счетъ права арендатора и исключаетъ неопредѣленность положенія имѣнія и сторонъ въ теченіи времени процесса.

По требованію хозяина, дѣйствіе арепднаго договора можетъ прекратиться въ слѣдующихъ случаяхъ, прежде уже упомянутыхъ:

а) въ случаѣ смерти арендатора и отказа наслѣдниковъ его вступить въ пользованіе арендным правомъ (стр. 45);

б) при продажѣ имѣнія, если о томъ состоялось на извѣстныхъ условіяхъ соглашеніе (стр. 53);

в) вслѣдствіе объявленія арендатора несостоятельнымъ должникомъ или расточителемъ (стр. 70);

г) когда арендаторъ будетъ присужденъ, по приговору суда, къ лишенію свободы или другому болѣе тяжелому наказанію (стр. 72).

Сверхъ сего, тоже право должно быть за нимъ признано во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда безъ формальнаго объявле-

нія окажется несостоятельность арендатора къ платежу денегъ по условіямъ договора. Платежъ арендной платы, какъ мы указали въ своемъ мѣстѣ, пріурочивается къ извѣстнымъ срокамъ; всякая просрочка невыгодна для хозяина, разстраивая его расчеты; тѣмъ не менѣе справедливо, однако, дать арендатору нѣкоторую льготу, въ виду возможности и для него разнаго рода неблагопріятныхъ случайностей, напр. безуспѣшности продажи сельскихъ произведеній, неисправности его плательщиковъ и т. п. Нужно только принять предосторожность, чтобы такая неисправность не сдѣлалась хроническою и арендаторъ каждый разъ не откладывалъ взноса аренды до послѣдняго дня отсрочки, а потому въ теченіи льготнаго срока онъ долженъ платить извѣстную пеню, что тѣмъ болѣе справедливо, что хозяинъ за это время лишается процентовъ отъ капитала и можетъ быть вынужденъ самъ платить ихъ другимъ лицамъ. Уставъ казенныхъ оброчныхъ статей смотритъ такимъ образомъ на этотъ вопросъ, полагая полупроцентную въ мѣсяцъ пеню на неисправнаго арендатора (ст. 96); частному лицу, однако, нельзя довольствоваться столь слабымъ вознагражденіемъ, и оно со всею справедливостью можетъ быть нѣсколько усилено. Затѣмъ, если арендаторъ и въ льготное время не справится и не взнесетъ платежей, то явно обнаружится его неисправность, устранить которую возможно только отнятіемъ отъ него дальнѣйшаго содержанія имѣнія. Тотъ же уставъ предписываетъ, при неисправности срочныхъ платежей за казенныя оброчныя статьи, распоряжаться отдачею ихъ въ содержаніе другимъ и на сей конецъ назначить немедленно, по минованіи срока платежа, день торга и дѣлать о семъ установленнымъ порядкомъ публикаціи; до напечатанія первой публикаціи содержатель оброчной статьи можетъ внести просроченную сумму съ пенею и удержать за собою статью до окончанія срока контракта; но послѣ публикаціи онъ вовсе лишается

сего права: оброчная статья принимается въ непосредственное распоряженіе казеннаго управленія и отдается другимъ. Всякій при семъ случаѣ убытокъ отъ уменьшенія цѣны, а также отъ употребленія статьи въ противность контракта, относится на счетъ залога неисправнаго плательщика или его поручителей (94 ст.). Подобныя же правила встрѣчаются и въ 148 ст. устава объ управленіи казенными населенными имѣніями въ западныхъ и прибалтійскихъ губерніяхъ съ тою лишь разницею, что здѣсь взысканіе прежде всего обращается на находящуюся въ имѣніи наличность, принадлежащую не къ хозяйству, а къ доходу, и затѣмъ уже на залогъ. Если казна неплатежъ аренды считаетъ достаточнымъ поводомъ къ разрушенію контракта, то тѣмъ болѣе слѣдуетъ признать такое же послѣдствіе въ договорахъ частныхъ лицъ между собою. Въ другихъ законодательствахъ прекращеніе дѣйствія контракта по неплатежу аренды предусматривается закономъ. Наше законодательство не устанавливаетъ объ этомъ ничего положительнаго, а напротивъ, указывая въ 1705 ст. 1 ч. X т., что хозяинъ не въ правѣ отказать наемщику до срока найма, наводитъ судебную практику на мысль, что и при неплатежѣ контрактъ продолжаетъ свое дѣйствіе, почему и необходимо хозяину, для огражденія себя отъ такого безвозмезднаго пользованія его имуществомъ, точно означить въ контрактѣ, что при приведенной неисправности арендатора договоръ теряетъ дальнѣйшее дѣйствіе.

Неисправность арендатора сверхъ приведеннаго можетъ еще обнаружиться въ томъ случаѣ, когда залога его или другаго имущества недостанетъ на удовлетвореніе присужденныхъ хозяину съ него требованій. Поэтому и въ этихъ случаяхъ возникаетъ существенное основаніе къ прекращенію контракта.

Далѣе, тоже послѣдствіе справедливо допустить и при передачѣ исполненія договора арендаторомъ другому лицу безъ

согласія хозяина, если таковая передача была воспрещена контрактомъ; при дозволеніи себѣ такого дѣйствія, арендаторъ явно выразитъ свое нежеланіе продолжать договорныя отношенія и, вслѣдствіе сего, дастъ хозяину основательный поводъ прекратить съ нимъ договоръ.

Еще болѣе основанія къ этому послѣдствію явится въ то время, когда арендаторъ оставитъ вовсе имѣніе, не сдѣлавъ въ немъ нужныхъ распоряженій для продолженія хозяйства въ его отсутствіи, не оставивъ для этого нужныхъ средствъ и довѣренныхъ лицъ.

Наконецъ, разореніе имѣнія, чрезъ веденіе въ немъ хозяйства вопреки постановленій договора, напр. распашкою въ чрезмѣрномъ количествѣ пахатныхъ земель, обращеніемъ луговъ въ поля, разореніемъ строеній и другихъ сооруженій, отчужденіемъ инвентаря и т. п., должны имѣть тоже послѣдствіе. По уставу объ управленіи казенными населенными имѣніями запад. и приб. губ., всякое нарушеніе постановленій о хозяйственномъ управленіи казенными имѣніями, а также контракта и инвентарей, узаконеннымъ порядкомъ доказанное, ведетъ къ отрѣшенію владѣльца отъ управленія имѣніемъ, съ платою причиненныхъ онымъ убытковъ (ст. 155).

Такимъ образомъ, право хозяина по одностороннему его требованію прекратить дѣйствіе арендной сдѣлки можетъ быть осуществлено:

а) при невзносѣ въ срокъ арендныхъ денегъ и пропущеніи льготнаго срока, который будетъ назначенъ по контракту;

б) когда залогъ, обезпечивающій дѣйствіе договора, по обращеніи его на вознагражденіе присужденныхъ хозяину убытковъ или неустойки, не будетъ пополненъ въ теченіи опредѣленнаго въ договорѣ срока;

в) когда, при взысканіи присужденной неустойки или другихъ суммъ, арендаторъ, по предъявленіи ему повѣстки объ

исполненія, не укажетъ свободнаго имущества для пополненія взысканія или этого имущества по продажѣ окажется недостаточно;

г) когда арендаторъ безъ согласія хозяина передастъ аренду другому лицу;

д) если обнаружится, что арендаторъ разоряетъ имѣніе.

Общаго правила о моментѣ прекращенія дѣйствія контракта, при наступленіи одной изъ приведенныхъ случайностей, не можетъ быть преподано. Въ главѣ о срокѣ найма мы уже указали, когда именно должно окончиться дѣйствіе договора, при наступленіи причинъ, въ той главѣ разобранныхъ. Что же касается до тѣхъ, которыя здѣсь въ первый разъ приведены, то хотя при наступленіи ихъ удобнѣе относить разрушеніе сдѣлки къ началу слѣдующаго хозяйственнаго года, но по свойству ихъ слѣдуетъ признать за потерпѣвшею стороною право требовать немедленнаго прекращенія договора, чтобы предупредить тѣмъ неотвратимые убытки.

Заявленіе о желаніи или требованіи прекратить дѣйствіе договора можетъ быть сдѣлано: или обыкновеннымъ способомъ сношеній сторонъ, т. е. чрезъ нотаріуса, или же чрезъ посредство судебной власти въ формѣ иска. Во избѣжаніе возможности отказа отъ сдачи, даже при заявленномъ предварительно согласіи подчиниться требованію хозяина, а также во вниманіе важности послѣдствій, вслѣдствіе такого требованія возникающихъ, лучше принять послѣдній способъ. Если сторона добровольно не подчинится состоявшемуся рѣшенію, то приведеніе его въ исполненіе должно послѣдовать установленнымъ порядкомъ на основаніи исполнительнаго листа чрезъ судебнаго пристава.

Для соображеній считаемъ небезполезнымъ указать, что въ Австріи по закону 1858 г. о разборѣ споровъ, изъ договоровъ найма возникающихъ (Gesetz über das Verfahren in Bestandstreitigkeiten vom 16 November 1858), сторонамъ

дозволено входить въ особыя соглашенія касательно срока сдачи; когда же этого несдѣлано, то о сдачѣ находящихся въ арендѣ имѣній надлежитъ заявлять не позже, чѣмъ за шесть мѣсяцевъ, а при краткосрочномъ, менѣе чѣмъ на годъ наймѣ—за четырнадцать дней до времени, когда возвращеніе имѣнія должно послѣдовать. Заявленіе о сдачѣ можетъ быть сдѣлано или чрезъ посредство или безъ посредства суда; въ послѣднемъ случаѣ оно производится чрезъ нотаріусовъ или другими способами, но, чтобы получить дѣйствительность, заявляющая сторона обязана представить суду или актъ нотаріуса, или подписанное другою стороною удостовѣреніе о полученіи заявленія, съ точнымъ означеніемъ именъ и фамилій обѣихъ сторонъ, предмета, до котораго заявленіе относилось, времени, назначеннаго для сдачи, и времени, когда сдѣлано самое заявленіе. Въ какомъ бы порядкѣ оно не было сдѣлано, получившій его обязанъ представить мѣстному, по нахожденію предмета аренды, суду въ теченіи восьми дней свои возраженія, подъ опасеніемъ, въ противномъ случаѣ, лишиться всякаго права дальнѣйшаго спора и вступленія сдѣланнаго заявленія въ дѣйствительную силу. При пропускѣ срока или отсутствіи возраженій законъ обязываетъ сторону, получившую заявленіе, приступить къ очисткѣ предмета аренды за восемъ дней до истеченія назначеннаго въ заявленіи срока и окончить ее въ день его наступленія. Если къ полудню этого дня имѣніе не очищено, то заявитель въ тотъ же день въ правѣ требовать содѣйствія исполнительной власти. Когда же по требованію о сдачѣ, другою стороною представлены возраженія, то понудительное исполненіе предпринимается на другой день по вступленіи рѣшенія въ законную силу.

12. Порядокъ разбора споровъ.

Наконецъ, относительно могущихъ возникнуть споровъ и недоразумѣній весьма существенно установить въ контрактѣ

такія соглашенія, которыя вели бы къ возможно быстрому ихъ исходу, съ наименьшею потерею времени и издержекъ. Уставъ гражданскаго судопроизводства, сверхъ общаго порядка судебной защиты, предоставляетъ слѣдующія льготы:

во 1-хъ) при заключеніи договора, вступающимъ въ оный предоставлено опредѣлить тотъ судъ первой степени, которому они подчиняютъ могущіе возникнуть между ними споры объ этомъ договорѣ и объ исполненіи онаго (ст. 227 уст. гр. суд.);

во 2-хъ) мировымъ судьямъ, какъ участковымъ, такъ и почетнымъ, предоставлено принимать къ своему разсмотрѣнію всякій споръ и искъ гражданскій, если обѣ тяжущіяся стороны будутъ просить о разрѣшеніи ихъ дѣла по совѣсти; состоявшіяся вслѣдствіе такихъ просьбъ рѣшенія мировыхъ судей считаются окончательными и апелляціи не подлежатъ (ст. 30 того же уст. и 47 учр. суд. уст.);

въ 3-хъ) всѣ лица, имѣющія право свободно располагать имуществомъ могутъ предоставить разрѣшеніе возникшихъ между ними споровъ одному или нѣсколькимъ посредникамъ, избираемымъ въ нечетномъ числѣ, по взаимному согласію сторонъ (ст. 1367 того же устава).

Такимъ образомъ, стороны имѣютъ довольно широкій выборъ къ установленію порядка разбора споровъ и исковъ, могущихъ возникнуть изъ аренды. Далѣе этихъ, дозволяемыхъ уставомъ, льготъ онѣ идти, однако, не могутъ. Правительствующій сенатъ въ рѣшеніи по дѣлу Попова съ Демисомъ № 646, 1870 г., въ которомъ разбирательство споровъ и недоразумѣній, рѣшеніе таковыхъ и присужденіе неустойки было предоставлено двумъ названнымъ въ договорѣ посредникамъ, разъяснилъ, что „всякое разбирательство лицъ, не облеченныхъ судебною властію, порядкомъ, въ уставѣ гражданскаго судопроизводства неустановленнымъ, не

можетъ имѣть значенія судебнаго рѣшенія и не лишаетъ участвовавшихъ въ договорѣ права обратиться къ разбирательству установленныхъ закономъ судебныхъ мѣстъ, которыя, въ такомъ случаѣ, обязаны съ своей стороны войти въ разсмотрѣніе предъявленнаго спора, не стѣсняясь рѣшешеніемъ посредниковъ". Отсюда вытекаетъ, что соглашеніе о порядкѣ разбора споровъ по договорамъ дѣйствительно только въ томъ случаѣ, когда стороны избрали для этой цѣли одинъ изъ способовъ, дозволенныхъ уставомъ судопроизводства.

Что касается до того, какой изъ нихъ заслуживаетъ предпочтенія, то по свойству арендыаго договора и тѣхъ многоразличныхъ отношеній, которыя изъ него возникаютъ, обращеніе къ третейскому суду представляетъ наиболѣе удобствъ.

Большая часть недоразумѣній, возникающихъ изъ исполненія арендныхъ договоровъ, для правильнаго разрѣшенія ихъ, требуетъ не столько юридическихъ знаній, сколько сельско-хозяйственныхъ свѣдѣній, не всегда присущихъ мировымъ, а тѣмъ болѣе общимъ судебнымъ установленіямъ. Третейскій судъ имѣетъ именно ту хорошую сторону, что позволяетъ произвести выборъ посредниковъ изъ числа спеціалистовъ. Оставляя за сторонами свободу выбора мѣста засѣданій (1371 ст. уст. гр. суд.), онъ предоставляетъ возможность учредить разбирательство въ самомъ имѣніи, что весьма важно по характеру столкновеній, изъ арендыаго договора возникающихъ и вызывающихъ почти всегда необходимость мѣстнаго удостовѣренія. Усвоеніе этой формы суда представляетъ, однако, то неудобство, что ее, въ силу постановленныхъ въ законѣ ограниченій, нельзя усвоить во всѣхъ арендныхъ договорахъ и на все время дѣйствія, такъ какъ третейскій судъ не можетъ касаться дѣлъ, сопряженныхъ съ пользами малолѣтнихъ и другихъ лицъ, находящихся подъ

онекою, и дѣйствіе его прекращается въ случаѣ смерти одной изъ сторонъ, участвовавшихъ въ заключеніи третейской записи, а также вслѣдствіе выбытія избранныхъ посредниковъ и неназначенія ихъ вновь, и, наконецъ, вслѣдствіе неокончанія разбора дѣла въ теченіи назначеннаго срока (2 п. 1368, 1372, 1384 и 1385 уст. гр. суд.). Для дѣйствій мировыхъ судей не постановлено этихъ ограниченій, и, потому, контрактное соглашеніе о предоставленіи имъ разрѣшенія споровъ представляетъ болѣе прочности и можетъ сохранить свою силу при всѣхъ обстоятельствахъ. Но здѣсь представляется другая опасность. По важности интересовъ, которые затрогиваются арендным договоромъ, весьма рисковано отказываться впередъ отъ всѣхъ гарантій, предоставляемыхъ закономъ, и положиться на одну совѣсть мироваго судьи.

Такимъ образомъ, въ концѣ концевъ, въ виду стѣсненія, поставленнаго въ вышеприведенномъ рѣшеніи Правительствующаго сената касательно свободнаго установленія разбирательства споровъ условіями контракта, остается признать неизбѣжнымъ прибѣжище къ общему судебному порядку. Этотъ послѣдній страдаетъ, однако, медленностью, послѣдствія которой отражаются весьма пагубно. Какъ большая часть исковъ о нарушеніи арендныхъ договоровъ предъявляется со стороны хозяевъ, то въ теченіи всего хода процесса имѣніе остается въ прежнемъ положеніи, т. е. у арендатора, который, въ виду заявленнаго къ нему требованія, можетъ отбросить всѣ стѣсненія и пользоваться предметомъ аренды самымъ своекорыстнымъ образомъ, пріостанавливая всякое дальнѣйшее исполненіе принятыхъ на себя обязательствъ. Постояннымъ послѣдствіемъ этого является то, что за первымъ предъявленіемъ иска на долю хозяина выпадаетъ необходимость предъявленія новыхъ исковъ, которые, при матеріальной необезпеченности договора и при

другихъ изворотахъ, употребляемыхъ въ этихъ случаяхъ, нерѣдко ведутъ къ тому, что послѣ присужденія ихъ, хозяину не приходится получить удовлетвореніе и онъ считаетъ себя вполнѣ счастливымъ, когда ему удастся вырвать имѣніе изъ рукъ временнаго владѣльца. Кромѣ обыкновенной медленности, извѣстный родъ адвокатовъ употребляетъ весьма часто еще двѣ уловки для продленія производства дѣла. Сперва, безъ всякихъ основаній или подъ самымъ сомнительнымъ предлогомъ, возбуждается отводъ о подсудности, который и оставляется судомъ безъ уваженія; но какъ на это постановленіе допускается частная жалоба, отдѣльно отъ апелляціи, и до разрѣшенія ея судебною палатою останавливается дальнѣйшее производство (ст. 588 уст. гр. суд.), то этимъ способомъ задерживается движеніе дѣла на довольно значительное время. Когда этотъ тормазъ будетъ снятъ и дѣло возобновится, пускается въ ходъ другое измышленіе. Въ назначенное засѣданіе ни отвѣтчикъ, ни повѣренный его не являются, и судъ, вслѣдствіе сего, постановляетъ заочное рѣшеніе. На это рѣшеніе подается отзывъ, по вступленіи котораго не только снова начинается пересмотръ дѣла, но даже пріостанавливается начавшееся исполненіе (732 ст.). На ряду со всѣмъ этимъ дѣло еще затягивается подачею отзыва и апелляціонной жалобы съ такими упущеніями, которыя обязываютъ по закону оставлять эти бумаги безъ движенія, чѣмъ выигрывается снова нѣсколько мѣсяцевъ. Всѣми этими ухищреніями самый ясный и справедливый процессъ затягивается на весьма продолжительное время, а иногда и усложняется еще предъявленіемъ встрѣчныхъ исковъ.

Чтобы устранить все это мы считали бы полезнымъ:

1) Руководствуясь 227 ст. уст. гр. суд., опредѣлять въ договорѣ тотъ окружный судъ, разбору котораго должны подлежать всѣ иски, изъ договора аренды возникающіе.

Этимъ устранилась бы возможность предъявленія неосновательныхъ отводовъ о неподсудности.

2) Въ предупрежденіе затрудненій по вызову къ суду, опредѣлять въ договорѣ то мѣсто жительство, въ которое должны быть посланы повѣстки. Означенное мѣстожительство должно быть дѣйствительно на все время дѣйствія договора, доколѣ объ измѣненіи его не будетъ сдѣлано чрезъ нотаріуса другой сторонѣ извѣщеніе.

3) Согласиться на счетъ предварительнаго обезпеченія иска при самомъ его предъявленіи. Статья 612 уст. гр. суд. указываетъ на право сторонъ опредѣлять въ договорахъ имущество, которое должно служить обезпеченіемъ иска, если таковой возникнетъ. Въ такомъ случаѣ это имущество, преимущественно предъ всякимъ другимъ, принимается обезпеченіемъ, и истецъ можетъ требовать другаго или дополнительнаго обезпеченія въ томъ лишь случаѣ, когда условленнаго имущества или части его не окажется въ наличности. Въ виду указанія приведенной статьи устава, соглашеніе сторонъ о томъ, что искъ, изъ условій контракта проистекающій, долженъ подлежать немедленно обезпеченію, не заключаетъ въ себѣ не только ничего противозаконнаго, но, напротивъ, какъ бы рекомендуется уставомъ судопроизводства.

4) Воспретить предъявленіе встрѣчнаго иска, постановивъ въ договорѣ, что встрѣчныя требованія должны быть заявляемы не иначе, какъ самостоятельными исками.

5) Устранить возможность заочнаго рѣшенія. По ст. 719 уст. гр. суд., когда отвѣтчикъ, не явившись лично или чрезъ повѣреннаго, въ присланномъ отвѣтѣ изъяснитъ, что онъ проситъ, безъ явки его и безъ словесныхъ объясненій, по означенному отвѣту приступить къ рѣшенію, то рѣшеніе суда не почитается заочнымъ и подлежитъ только апелляціи. Такимъ образомъ, отвѣтчику предоставляется право, въ приведенномъ случаѣ, отказаться отъ тѣхъ льготъ, которыя

*

ему предоставляетъ законъ на случай неявки къ суду. Разъ этотъ принципъ допущенъ, нѣтъ уже причинъ устранять его примѣненіе и въ другихъ случаяхъ по соглашенію сторонъ.

и 6) Установить, чтобы каждое рѣшеніе суда первой степени подлежало предварительному исполненію, не дожидая вступленія его въ законную силу. Какъ рѣшенія суда по искамъ, истекающимъ изъ аренднаго договора, будутъ всегда основываться на актахъ, указанныхъ въ 1 п. 737 ст. уст. гр. суд., и вытекать въ большей части случаевъ изъ обстоятельствъ, упоминаемыхъ во 2 и 4 п. той же статьи, то эти рѣшенія и безъ того, въ силу законныхъ опредѣленій, будутъ почти всегда подлежать обращенію къ предварительному исполненію. Чтобы окончательно устранить возможность колебаній и осторожности со стороны суда, подобное условіе во многихъ случаяхъ окажется небезполезнымъ.

При такихъ условіяхъ, намѣренное замедленіе процесса устранится, а съ тѣмъ вмѣстѣ есть основаніе ожидать, что могущіе возникнуть споры станутъ преимущественно улаживаться миролюбивымъ соглашеніемъ или третейскимъ разборомъ, со взаимною выгодою для обѣихъ сторонъ.

Необходимость быстраго разрѣшенія споровъ этого рода всего яснѣе видна изъ указаннаго нами, изданнаго въ Австріи въ 1858 году, закона, гдѣ во время еще полнаго господства письменнаго процесса было уже признано нужнымъ упростить производство этихъ дѣлъ до такой степени, что доказательство свидѣтелями допущено только подъ условіемъ представленія ихъ къ допросу не далѣе восьми дней, а принесеніе апелляціонныхъ и ревизіонныхъ жалобъ ограничено трехдневнымъ срокомъ. Во время производства дѣла, по требованію истца, на предметъ аренды дозволено или накладывать секвестръ, или ввѣрять его той сторонѣ, которая представитъ соотвѣтствующее обезпеченіе; суду же вмѣнено

въ обязанность назначать въ рѣшеніи срокъ для очистки и передачи имѣнія и къ понудительному исполненію дозволено приступать на другой день по вступленіи рѣшенія въ законную силу.

ГЛАВА IV.

Заключительныя постановленія.

Каждый почти контрактъ заканчивается обыкновенно изъясненіемъ, кто долженъ нести расходы по его заключеніи, и формулою о соблюденіи договора свято и ненарушимо.

Что касается расходовъ, то распредѣленіе ихъ по ровну между хозяиномъ и арендаторомъ представляется вполнѣ справедливымъ. При нотаріальномъ совершеніи, расходы эти довольно значительны и состоятъ во 1-хъ) въ гербовой бумагѣ для написанія контракта (ст. 195 нотар. полож.); во 2-хъ) въ сборѣ въ пользу города вдвое противъ цѣны гербовой бумаги (ст. 201 и 203 того же полож.), и въ 3-хъ) въ платѣ нотаріусу по таксѣ 27 Іюня 1867 г. Впрочемъ нотаріальное положеніе (ст. 66) предоставляетъ частнымъ лицамъ право всякаго рода акты, за исключеніемъ актовъ о переходѣ или ограниченіи права собственности на недвижимыя имѣнія, совершать домашнимъ порядкомъ, вслѣдствіе чего большая часть договоровъ имущественнаго найма и заключается безъ посредства нотаріальныхъ учрежденій и тѣмъ избѣгаются расходы двухъ послѣднихъ указанныхъ категорій. Употребленіе крѣпостной гербовой бумаги, на основ. 9 п. 135 ст. уст. о пошл. т. V, остается и въ этомъ послѣднемъ случаѣ обязательнымъ, подвергая тройному штрафу противъ цѣны бумаги, на которой слѣдовало написать актъ, каждую изъ участвовавшихъ въ договорѣ сторонъ всякій разъ, когда при судебномъ разбирательствѣ обнаружится, что договоръ написанъ на простой или не на установленной гербовой бу-

магѣ. Чтобы избѣжать этого послѣдствія, въ нѣкоторыхъ контрактахъ постановляется, что штрафъ этотъ, за обѣ стороны, падаетъ на ту изъ нихъ, которая по суду окажется виновною въ нарушеніи контракта. Во всякомъ, однако, случаѣ домашнимъ порядкомъ нельзя совершать договоровъ на отдачу оброчныхъ статей и другихъ хозяйственныхъ заведеній въ аренду сроками, въ силу специальнаго закона, изложеннаго въ 1699 ст. 1 ч. X т. по прод. 1863 г., и во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда, согласно 1703 ст. той же части и тома и 5 п. Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго совѣта объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ аренду, будетъ условлено о наложеніи на отдаваемое въ содержаніе имѣніе запрещенія, такъ какъ въ этихъ случаяхъ арендный договоръ долженъ быть утвержденъ старшимъ нотаріусомъ и, вслѣдствіе сего, по 66 ст. нотар. полож., совершенъ предварительно у нотаріуса. По введеніи ипотечной системы, внесенію въ крѣпостную книгу, конечно, будутъ подлежать только акты, оплаченные фискальными сборами; слѣдовательно, всѣ тѣ арендаторы, которые захотятъ укрѣпить свое право противъ третьихъ лицъ, вынуждены будутъ нести эти расходы. Твердость, какую чрезъ такую записку пріобрѣтутъ арендные договоры, сдѣлаетъ для нихъ это пожертвованіе нечувствительнымъ.

Во всякомъ случаѣ, всѣ арендные договоры, касающіеся земельныхъ имуществъ, должны быть заключаемы письменно; только крестьянамъ, на основаніи 8 п. мнѣнія Государственнаго Совѣта 19 февраля 1861 года, предоставлено нанимать земли по словеснымъ условіямъ у помѣщиковъ и у лицъ постороннихъ на кратковременный срокъ, не свыше трехъ лѣтъ, но условія этого рода, чтобы имѣть силу судебнаго доказательства, должны быть внесены въ книгу сдѣлокъ и договоровъ, ведущуюся при волостныхъ правленіяхъ на основаніи 91 ст. общ. крестьян. положенія.

Всякое измѣненіе, а тѣмъ болѣе совершенная отмѣна договора, облеченнаго въ форму письменнаго акта, на основаніи 1547 ст. I ч. X т. и неоднократныхъ разъясненій кассаціоннаго департамента правительствующаго сената, въ томъ числѣ въ рѣшеніяхъ №№ 440, 1867 г. и 390, 1868 года, должны быть выражены также письменно или на самомъ договорѣ, или особымъ актомъ. Соблюденіе этого порядка является, вслѣдствіе сего, безусловно необходимымъ, во всѣхъ случаяхъ, когда стороны согласятся на измѣненіе нѣкоторыхъ пунктовъ договора или на совершенное прекращеніе его до срока.

Что касается до обычной формулы о святости и ненарушимости контракта, то ежедневные процессы достаточно показываютъ, сколь мало значенія придаютъ ей договаривающіяся лица. Не смотря на это, мы находили бы полезнымъ удержать ее, какъ свидѣтельство того обстоятельства, что во время заключенія сдѣлки стороны изъявляли желаніе и намѣреніе добросовѣстно держаться постановленныхъ ими условій.

ПРОЕКТЪ

ОБРАЗЦОВАГО АРЕНДНАГО ДОГОВОРА.

187 года *такого-то* мѣсяца и числа, мы нижеподписавшіеся *такой-то* (званіе или чинъ, имя, отчество и фамилія), въ качествѣ собственника, и *такой-то* (званіе, имя, отчество и фамилія), въ качествѣ арендатора, заключили настоящій договоръ объ отдачѣ изъ насъ первымъ второму въ арендное содержаніе имѣнія *такого-то*, лежащаго въ *такой-то* губерніи *такого-то* уѣзда *такого-то* судебнаго мироваго участка, на слѣдующихъ условіяхъ:

I. Предметъ аренды.

§ 1. Изъ составныхъ частей имѣнія, отдаются арендатору въ пользованіе:

1) постройки и усадебныя мѣста, означенныя въ описаніи подъ № 1.

2) земельные участки, поименнованные въ томъ же описаніи подъ № 2, именно:

	Десят.	Саж.
Сады	000	000
Огороды	000	000
Табачныя, хмѣлевыя, свекловичныя и другія плантаціи	000	000

	Десят.	Саж.
Пахатныя земли	000	000
Нераспаханныя степныя земли .	000	000
Сѣнокосные луга . . .	000	000
Лѣсные участки . . .	000	000
Водяныя пространства . .	000	000
Неудобныя земли . . .	000	000

3) разныя устройства: въ усадьбѣ, садахъ и на прочемъ пространствѣ имѣнія, какъ изложено въ описаніи подъ № 3.

4) права имѣнія, означенныя въ описаніи подъ № 4.

5) неотдѣлимыя принадлежности отданныхъ въ аренду построекъ, перечисленныя въ описаніи подъ № 5.

6) фруктовыя деревья тѣхъ породъ и въ томъ числѣ, какое означено въ томъ же описаніи подъ № 6.

7) оброчныя статьи, поименованныя въ описаніи подъ № 7.

§ 2. Вмѣстѣ со взятіемъ имѣнія въ вышеуказанномъ составѣ въ аренду, арендаторъ:

во 1-хъ, пріобрѣтаетъ за наличныя деньги отъ владѣльца (или предшествовавшаго арендатора) находящійся на лицо живой инвентарь, имѣющіеся въ имѣніи запасы зерна и другихъ произведеній, а также еще несобранныя полевыя и садовыя произведенія въ количествѣ, указанномъ въ описаніи подъ № 8;

во 2-хъ, получаетъ въ пользованіе по оцѣнкѣ (подъ обезпеченіе или безъ обезпеченія) мертвый инвентарь, означенный въ описаніи подъ № 9, съ обязанностію возвратить этотъ инвентарь по окончаніи аренды, по новой оцѣнкѣ съ доплатою деньгами за утраченные, испорченные, или пришедшіе въ ветхость предметы;

въ 3-хъ, получаетъ безвозмездно состоящіе на лицо запасы сѣна, соломы и удобренія, низшая норма которыхъ показана въ описаніи подъ № 10;

и въ 4-хъ, принимаетъ къ исполненію прежде заключенные арендные договоры на земельные участки и оброчныя статьи, поименованныя въ описаніи подъ № 11.

§ 3. Къ исполненію арендатору передаются и всѣ обязанности имѣнія, исчисленныя въ описаніи подъ № 12, но платежъ упадающихъ на имѣніе общихъ государственныхъ, губернскихъ, уѣздныхъ и частныхъ денежныхъ повинностей обязателенъ для арендатора только въ суммѣ до *столькихъ-то* руб. Выполненіе натуральныхъ повинностей всецѣло переходитъ на арендатора.

§ 4. Составныя части имѣнія, устунка которыхъ въ пользованіе арендатора положительно не оговорена въ настоящемъ договорѣ, остаются во владѣніи собственника какъ-то:

1) господскій домъ съ окружающимъ его дворомъ и прилегающимъ садомъ;

2) принадлежащіе къ этому дому кухня, людская, ледникъ и погребъ,

3) лѣса;

4) особыя оброчныя статьи, кромѣ означенныхъ въ пунктѣ 7 § 1.

5) прежде отданныя въ аренду *такія-то* оброчныя статьи и *такіе-то* земельные участки (въ томъ случаѣ, если, на основ. 4 п. § 2, исполненіе контрактовъ не будетъ передано арендатору).

Сверхъ сего, собственникъ оставляетъ за собою совмѣстное пользованіе водою и дорогами на сколько это будетъ необходимо для личныхъ его нуждъ и оставленныхъ имъ за собою частей имѣнія.

§ 5. Въ теченіи срочнаго содержанія измѣненіе частей имѣнія, отдаваемыхъ въ аренду можетъ имѣть мѣсто: во 1-хъ, подъ условіемъ вознагражденія арендатора, согласно § 93 настоящаго договора:

а) вслѣдствіе отчужденія нѣкоторой части имѣнія на государственныя или общественныя надобности;

б) вслѣдствіе отчужденія по суду части имѣнія;

в) вслѣдствіе размежеванія;

г) вслѣдствіе признанной собственникомъ необходимости возвратить нѣкоторыя части имѣнія въ свое распоряженіе, продать или промѣнять оныя;

во 2-хъ, подъ условіемъ соразмѣрнаго увеличенія арендной платы въ размѣрѣ, опредѣленномъ въ § 95:

а) вслѣдствіе пріобрѣтенія собственникомъ смежныхъ съ имѣніемъ земель;

б) вслѣдствіе окончанія срока упомянутыхъ въ 5 п. 4 § прежде заключенныхъ контрактовъ, непередаваемыхъ нынѣ арендатору къ исполненію.

II. Срокъ содержанія.

§ 6. Упомянутое имѣніе отдается въ содержаніе съ *такого-то* числа *такого-то* мѣсяца и года впредь на *столько-то* лѣтъ, т. е. по *такое-то* число *такого то* мѣсяца и года.

§ 7. Смерть одной изъ договаривающихся сторонъ не прекращаетъ дѣйствіе настоящаго контракта, но арендаторъ обязанъ одновременно съ заключеніемъ сего договора составить нотаріальное духовное завѣщаніе съ назначеніемъ въ немъ по своему выбору, одобренному собственникомъ, лицо, къ которому въ случаѣ его смерти должны перейти права по настоящей арендѣ. Въ теченіи своей жизни арендаторъ въ правѣ измѣнить свое назначеніе, а въ случаѣ смерти избраннаго лица обязанъ замѣнить его другимъ. Назначенный въ духовномъ завѣщаніи наслѣдникъ можетъ безпрепятственно со стороны собственника вступить въ распоряженіе арендуемымъ имѣніемъ, не ожидая утвержденія духовнаго завѣ-

щанія; при нежеланіи этимъ воспользоваться, отсутствію или по другимъ причинамъ, управленіе имѣніемъ предоставляется, впредь до вступленія наслѣдника во владѣніе, старшему, поставленному арендаторомъ прикащику.

§ 8. Въ случаѣ перехода арендуемаго имѣнія къ другому лицу, арендаторъ вступаетъ въ отношенія къ новому собственнику не прежде какъ со дня ввода его во владѣніе. Объ этомъ условіи и вообще о существованіи настоящаго контракта собственникъ обязанъ, при совершеніи акта, поставить въ извѣстность пріобрѣтателя, неся въ противномъ случаѣ всю отвѣтственность невыгодныхъ отъ того послѣдствій, могущихъ возникнуть для арендатора.

§ 9. Слѣдующія обстоятельства, при нижеуказанныхъ условіяхъ, могутъ имѣть послѣдствіемъ прекращеніе арендного договора ранѣе условленнаго срока:

во 1-хъ, продажа имѣнія; покупщикъ, въ теченіи года со дня окончанія обряда совершенія акта продажи, т. е. со дня ввода его во владѣніе, вправѣ внести въ одно изъ банковыхъ учрежденій по своему выбору сумму равную одной четвертой части платы за всѣ полные недодержанные года аренды, извѣстивъ объ этомъ арендатора не менѣе какъ за шесть мѣсяцевъ до наступленія слѣдующаго арендного года; если взносъ денегъ или извѣщеніе послѣдуетъ позже чѣмъ за шесть мѣсяцевъ, то аренда продолжается еще въ теченіи одного года; когда арендныя деньги были уплачены впередъ за все время содержанія или за нѣсколько лѣтъ, то сверхъ сего должны быть возвращены и внесенные платежи за все неистекшее время;

во 2-хъ, отчужденіе по суду части имѣнія;

въ 3-хъ, отчужденіе всего или части арендуемаго имѣнія на общественныя или государственныя нужды;

въ 4-хъ, размежеваніе;

въ этихъ трехъ случаяхъ право требовать прекращенія контракта принадлежитъ одному арендатору и должно быть заявлено собственнику равномѣрно за шесть мѣсяцевъ до наступленія слѣдующаго арендцаго года;

въ 5-хъ, объявленіе арендатора несостоятельнымъ должникомъ или признаніе его расточителемъ;

въ 6-хъ, осужденіе арендатора къ лишенію свободы или къ другому болѣе тяжкому наказанію, если собственникъ сочтетъ затѣмъ невозможнымъ оставить далѣе имѣніе въ рукахъ арендатора;

въ этихъ двухъ случаяхъ дѣйствіе договора можетъ быть прекращено съ надлежащимъ расчетомъ, неожидая истеченія начавшагося арендцаго года.

въ 7-хъ, вредное вліяніе мѣстности имѣнія на здоровье и жизнь арендатора, когда это обстоятельство надлежащимъ образомъ будетъ доказано и арендаторъ въ силу п. 2 § 151 сего договора обязанъ имѣть постоянное жительство въ арендуемомъ имѣніи;

и наконецъ въ 8-хъ, неисполненіе тѣхъ условій настоящаго договора, которыя поименованы въ § 153.

§ 10. По истеченіи срока настоящаго договора продолженіе его на дальнѣйшее время можетъ послѣдовать неиначе, какъ чрезъ заключеніе заблаговременно новаго договора, безъ чего удержаніе имѣнія послѣ условленнаго срока должно быть разсматриваемо какъ завладѣніе со стороны арендатора и вести къ соотвѣтствующимъ для него послѣдствіямъ.

III. Цѣна.

§ 11. Ежегодная арендная плата составляетъ въ годъ *такую-то* сумму (*или же* за первые *столько-то* лѣтъ ежегодная арендная плата назначается въ размѣрѣ *такомъ-то* и за остальные послѣдующіе годы по *столько-то* въ годъ, а за все время содержанія *столько-то* рублей и коп.

Примѣчаніе. Въ тѣхъ случаяхъ, когда сверхъ денежной арендной платы выговариваются вознагражденія другаго рода, здѣсь слѣдуетъ привести эти соглашенія со всею точностію.

§ 12. Арендная плата вносится впередъ по полугодно **каждое 1-е апрѣля и 1-е октября** (*или въ другой срокъ*).

Примѣчаніе. При отдачѣ вдовцемъ или вдовою родоваго имѣнія, завѣщаннаго другимъ умершимъ супругомъ въ пожизненное владѣніе, платежъ аренды, по 10 п. примѣч. къ ст. 116 ч. I т. X по прод. 1863 г., долженъ быть производимъ за каждый годъ по истеченіи онаго.

Если на основаніи условій настоящаго контракта послѣдуетъ на все дальнѣйшее время, или на какой либо одинъ годъ, измѣненіе въ размѣрѣ арендныхъ платежей, то расчетъ въ этомъ, будетъ ли онъ въ пользу, или въ невыгоду собственнику, относится на второй срокъ ежегоднаго платежа т. е. на 1-е октября; размѣръ аренды вносимой на срокъ 1 апрѣля остается на все время неизмѣннымъ.

§ 13. Срочные арендные платежи впредь до другаго извѣщенія, сдѣланнаго въ порядкѣ установленномъ § 114 сего контракта, должны быть доставляемы собственнику *тудато* (подробно означить адресъ). При почтовой пересылкѣ сдача денегъ на почту въ день наступленія срока не считается просрочкою. Пересылочные расходы падаютъ на счетъ высылаемой арендной платы.

При личномъ врученіи платежей, когда собственника на указанномъ мѣстѣ жительства не окажется, арендаторъ въ правѣ внести срочный платежъ въ *такое-то* банковое учрежденіе, при чемъ, если окончаніе срока упало на воскресенье или праздникъ, внесеніе денегъ въ первый затѣмъ день пріема вкладовъ не считается просрочкою. Во всякомъ случаѣ, взносъ денегъ въ банкъ въ условленный срокъ имѣетъ тоже значеніе, какъ и передача ихъ непосредственно хозяину.

§ 14. Несчастные случаи, могущіе постигнуть арендатора, не должны ни вліять на размѣръ условленныхъ платежей,

ни служить основаніемъ къ пропуску установленныхъ сроковъ: арендная плата, не смотря ни на какія обстоятельства, должна быть всегда вносима полностію и своевременно.

§ 15. При переходѣ арендуемаго имѣнія къ другому лицу во всѣхъ полученныхъ впередъ платежахъ прежній собственникъ долженъ расчитаться съ новымъ безъ всякаго участія арендатора.

IV. Взаимныя права и обязанности.

А. Относительно отданныхъ въ аренду частей имѣнія.

§ 16. Право пользованія арендатора ограничивается одною поверхностью отдаваемаго ему въ содержаніе имѣнія. Изъ нѣдръ земли ему предоставляется только добыча песку, глины и простаго камня и то въ томъ лишь количествѣ, какое окажется нужнымъ для надобностей имѣнія, а не для продажи на сторону.

§ 17. Арендуемое имѣніе предоставляется арендатору единственно съ цѣлью извлеченія изъ него, свойственнаго ему въ обыкновенномъ порядкѣ пользованія, дохода. Вслѣдствіе сего, арендуемые предметы могутъ быть употребляемы не иначе, какъ сообразно ихъ предназначенію, должны быть поддерживаемы въ существующемъ видѣ и сохранены въ неприкосновенности. Вообще, обѣ стороны должны прилагать къ истекающимъ изъ настоящаго договора обязательствамъ всю ту заботливость, какую справедливо можно отъ нихъ требовать, отвѣтствуя одна предъ другою за всякій вредъ причиненный ихъ недобросовѣстностію или неосторожностію, за исключеніемъ только чисто случайнаго вреда. Въ частности, въ отношеніи составныхъ предметовъ аренды, постановляются слѣдующія правила.

I. Постройки.

§ 18. Ремонтъ всѣхъ построекъ и ихъ принадлежностей арендаторъ производитъ на свой счетъ, за исключеніемъ лишь исправленій, произшедшихъ отъ пожара и вообще случаевъ точно оговоренныхъ въ настоящемъ контрактѣ.

§ 19. Въ теченіи *такихъ-то* двухъ мѣсяцевъ каждаго хозяйственнаго года собственнику, или уполномоченному отъ него лицу, предоставляется произвести осмотръ строеній и опредѣлить тѣ исправленія, которыя должны быть сдѣланы въ теченіи наступающаго строительнаго періода. Если собственникъ не воспользуется этимъ правомъ, то необходимыя на тотъ годъ исправленія опредѣляетъ самъ арендаторъ.

§ 20. На расходы по ремонту построекъ арендаторъ въ среднемъ выводѣ обязанъ ежегодно издерживать *такую-то* сумму (напр. 300 руб.), а во все время аренды *столько-то* (т. е. въ 9 лѣтъ—2700 р.). Независимо отъ сего, арендаторъ даетъ безвозмездно подводы для всякаго рода подвозокъ въ предѣлахъ имѣнія и въ десятиверстномъ отъ мѣста построекъ разстояніи, а также отпускаетъ нужное количество соломы и другихъ матеріаловъ, добываніе которыхъ можетъ послѣдовать безъ ущерба пространству производительныхъ земель; денежныя затраты при поставкѣ подводъ и денежныя расходы добыванія, находящихся въ имѣніи матеріаловъ, ставятся однако въ счетъ вышеозначенной ремонтной суммы.

§ 21. Оставшееся отъ разборки или разломки годное для дальнѣйшаго употребленія дерево, исключается изъ счета ремонтныхъ расходовъ текущаго года; старая солома и мусоръ уступаются арендатору безвозмездно, прочіе еще годные матеріалы оставляются въ его распоряженіи, для послѣдующаго могущаго представиться нужнымъ употребленія.

§ 22. Издержки на предметы роскоши, какъ напр. на обои и окраску, въ томъ случаѣ когда этимъ не предпола-

гается достигнуть хозяйственныхъ цѣлей, опредѣленіе чего предоставляется единственно собственнику имѣнія, не включаются въ счетъ ремонтной суммы, напротивъ того, расходы на побѣлку строеній, очистку трубъ, вставленіе стеколъ, и т. п. включаются въ число расходовъ по поддержанію зданій въ исправности.

§ 23. Если нисшая норма ремонтной за все время суммы (какъ выше указано при ежегодномъ среднемъ ремонтѣ по 300 р.—2700 р.) окажется не вполнѣ издержанною, то остатокъ отъ расхода арендаторъ, при сдачѣ имѣнія по окончаніи срока, выплачиваетъ собственнику наличными деньгами.

§ 24. Когда ремонтные расходы въ теченіи всего періода аренды превзойдутъ эту нисшую норму, не превыся однако *такой-то* суммы (напр. на 1/3 или на 1/2 болѣе этой нисшей нормы т. е. 3600 или 4050 р.), то при сдачѣ имѣнія собственникъ возвращаетъ арендатору половину излишне затраченныхъ денегъ.

§ 25. Если ремонтный расходъ превзойдетъ и эту высшую норму, то при окончаніи аренды собственникъ возвращаетъ арендатору: 1, половину разницы между высшею и нисшею нормами *столько-то* рублей (т. е. или 450 или 675 р.). 2, всю сумму истраченную сверхъ высшей нормы.

§ 26. Если вслѣдствіе значительности ремонтныхъ работъ, причитающаяся на какой либо годъ высшая норма ремонта въ *такомъ-то* количествѣ окажется недостаточною, то 1-го октября слѣдующаго хозяйственнаго года между собственникомъ и арендаторомъ долженъ послѣдовать на вышеприведенныхъ основаніяхъ немедленный за тотъ годъ расчетъ, съ уплатою тогда же арендатору причитающейся въ его пользу разницы.

§ 27. Подобнымъ же порядкомъ имѣетъ быть произведенъ расчетъ при прекращеніи аренды до условленнаго срока.

§ 28. Счетъ ремонтныхъ работъ представляется арендаторомъ собственнику не позже 1-го января каждаго года. Въ теченіи слѣдующихъ двухъ мѣсяцевъ собственникъ въ правѣ сдѣлать противъ него свои возраженія. Если таковыхъ не послѣдуетъ, то счетъ признается утвержденнымъ безмолвно, хотя бы собственникъ не удостовѣрилъ на немъ подписью своего на это согласія.

§ 29. Арендаторъ принимаетъ на себя обязанность въ теченіи первыхъ двухъ лѣтъ возвести *такія-то* постройки на томъ мѣстѣ, которое означено на хозяйственномъ планѣ красною краскою (*или же* которое будетъ указано собственникомъ). Возводимыя строенія должны быть *такой-то* наименьшей длины, ширины и высоты, сдѣланы изъ *такого-то* матеріала, покрыты *тѣмъ-то* и стоить не менѣе *такой-то* суммы. Планъ и фасадъ должны быть представлены къ утвержденію владѣльца въ *такой-то* срокъ и, со дня возвращенія ихъ, работы по постройкѣ имѣютъ быть окончены *во столько-то* времени. При неисполненіи сего, арендаторъ обязанъ доплатить къ арендной платѣ *столько-то*. Отъ собственника зависитъ принять въ уплату уже произведенныя работы, въ случаѣ годности ихъ, или же предоставить арендатору продать ихъ на сторону.

§ 30. Возведеніе новыхъ, перестройка и измѣненіе старыхъ строеній по требованію арендатора обязательны для собственника только въ случаяхъ, именно предусмотрѣнныхъ настоящимъ договоромъ.

§ 31. Арендатору воспрещается самопроизвольное измѣненіе какъ внѣшняго вида и фасада, такъ и внутренняго расположенія существующихъ построекъ и, въ случаѣ отступленія отъ сего, онъ по требованію собственника обязанъ привести ихъ въ прежнее состояніе.

§ 32. Въ случаѣ разрушенія строенія несчастнымъ случаемъ, примѣняются постановленія §§ 102, 103, 106 и 109 договора.

*

§ 33. Въ теченіи арендного содержанія собственникъ въ правѣ предпринять на свой счетъ по избранному имъ плану и фасаду переустройку всякаго строенія коль скоро признаетъ, что оно не можетъ быть далѣе поддерживаемо обыкновеннымъ ремонтомъ. Возобновленіе строенія на прежнемъ мѣстѣ, или перенесеніе его на новое зависитъ отъ усмотрѣнія собственника.

§ 34. Арендаторъ въ этомъ случаѣ обязанъ:

1) безвозмездно давать подводы для подвозокъ въ предѣлахъ имѣнія и въ десятиверстномъ разстояніи отъ производства работъ.

2) даромъ поставлять нужное количество соломы.

3) на томъ же основаніи уступить тѣ строительные матеріалы, которые находятся на поверхности и въ нѣдрахъ арендуемой земли, если только чрезъ то не уменьшится количество воздѣлываемой поверхности.

4) вблизи мѣста постройки отвести достаточное пространство для склада матеріаловъ и другихъ надобностей.

5) не требовать вознагражденія ни за убытки и неудобства, которые воспослѣдуютъ отъ производства работъ, ни за то пространство земли, пользованіе которымъ можетъ вслѣдствіе сего прекратиться.

§ 35. Солома и годный для удобренія мусоръ отъ прежняго строенія предоставляются арендатору, все остальное переводится въ деньги за счетъ собственника; подводы для отвозки ненужнаго мусора поставляетъ равномѣрно арендаторъ безвомездно.

§ 36. Выполненіе строительныхъ работъ опредѣляется особымъ соглашеніемъ, при чемъ собственнику принадлежитъ право произвести ихъ чрезъ постороннее лицо.

§ 37. Если работы будутъ поручены арендатору, то время производства ихъ, по утвержденіи плановъ и смѣты владѣльцемъ, опредѣляетъ арендаторъ. Владѣлецъ однако

имѣетъ право пріостановить работы съ 1-го ноября по 1-е апрѣля.

§ 38. Если арендаторъ въ видахъ лучшаго достиженія хозяйственныхъ цѣлей нашелъ бы нужнымъ возвести новыя строенія или видоизмѣнить, или передѣлать существующія, то возникающіе изъ этого расходы онъ имѣетъ покрыть изъ собственныхъ своихъ средствъ и въ правѣ приступить къ постройкѣ новыхъ не прежде, какъ по изъявленіи собственникомъ согласія на избранную для возведенія строенія мѣстность, а къ перестройкѣ старыхъ по утвержденіи имъ фасада, плана и смѣты нисшей нормы стоимости.

§ 39. Сверхъ того до приступа къ постройкѣ должно быть опредѣлено число лѣтъ, въ теченіи которыхъ имѣющая быть употребленною арендаторомъ на постройку сумма подлежитъ погашенію и та часть этой суммы, которая ко времени окончанія аренды не будетъ погашена возвращается или зачитается арендатору при сдачѣ имъ имѣнія. Счетъ погашенія долженъ начаться съ 1-го октября того года, въ теченіи котораго постройка окончена (*или же* вмѣсто этого послѣдняго условія можетъ быть постановлено, что арендатору по окончаніи срока дѣйствія договора предоставляется снести постройку въ теченіи *такого-то* времени).

Опредѣленная выше въ § 20 ремонтная сумма обнимаетъ и вновь возведенныя постройки, если увеличеніе или пониженіе ея не будетъ положительно выговорено новымъ соглашеніемъ.

§ 40. Неотдѣлимыя принадлежности отданныхъ въ аренду построекъ, означенныя въ описаніи, должны быть сохраняемы во все время аренды въ той покрайней мѣрѣ стоимости, какую онѣ имѣли при передачѣ ихъ по описи. Замѣна этихъ предметовъ другими, служащими для той же цѣли можетъ имѣть мѣсто лишь подъ условіемъ соотвѣтствія цѣнности прежнихъ.

2. Земельныя угодья.

§ 41. Земельныя угодья арендаторъ вообще обязанъ употреблять сообразно ихъ предназначенію, воздерживаясь отъ такого пользованія ими, которое могло бы въ послѣдствіи вредно влiять на дальнѣйшую ихъ доходность.

§ 42. Арендатору вмѣняется ежегодно объѣзжать вмѣстѣ съ полевыми и лѣсными сторожами границы всего имѣнія. Межи владѣнія должны быть содержимы въ распознаваемомъ состояніи, а въ случаѣ утраты межевыхъ признаковъ приняты законныя мѣры къ ихъ возобновленію. Въ частности вмѣняется:

а) Относительно садовъ.

§ 43. Арендаторъ обязанъ заботливо сохранять по количеству и сортамъ переданныя ему по описи въ пользованіе плодовыя деревья и кустарники съ замѣною новыми посадками поврежденныхъ и потерявшихъ свою плодоносность; дерево негодныхъ деревьевъ поступаетъ въ распоряженіе арендатора.

§ 44. Пользованіе плодовыми деревьями можетъ быть сдано арендаторомъ, подъ его отвѣтственностью, другимъ лицамъ.

§ 45. Разведеніе садовъ на новыхъ мѣстахъ прежде для этой цѣли не предназначившихся, дозволяется арендатору только по испрошеніи согласія собственника.

б) Относительно полевыхъ угодій.

§ 46. Арендатору предоставляется вести хозяйство по своему усмотрѣнію безъ всякихъ стѣсненій.

Примѣчаніе. При этомъ условіи упадаютъ всѣ §§ до 51 включительно.

или же:

Изъ числа распашной земли, значущейся въ описаніи, арендаторъ въ правѣ засѣвать ежегодно *такое-то* количество (треть, половину или двѣ трети и т. п. смотря по мѣстнымъ условіямъ), оставляя остальную землю подъ толокою и паромъ.

Согласно съ этимъ участки, значущіеся на хозяйственномъ планѣ подъ №№ *такими-то* и носящіе *такія-то* названія въ *такихъ-то* годахъ подлежатъ обсѣмененію (*такими-то* произведеніями), а въ *такихъ-то* годахъ должны быть оставлены безъ обработки. Арендатору не воспрещается этотъ порядокъ пользованія замѣнить многопольною системою, однако не прежде какъ по утвержденіи собственникомъ плана такого хозяйства и порядка перехода къ оному. Значущіеся на планѣ заливные пахатные участки подъ №№ *такими-то* въ *такомъ-то* количествѣ арендаторъ въ правѣ обработывать ежегодно. Тѣмъ же правомъ онъ пользуется относительно пространствъ, отведенныхъ подъ коноплянники и табачныя плантаціи, подъ условіемъ удобривать ихъ въ *такомъ-то* количествѣ первыя ежегодно, а вторыя чрезъ два года въ третій.

§ 47. Изъ числа прочей пахатной полевой земли ежегодно должно быть удобрено *столько-то* десятинъ вывозкою на десятину не менѣе *столькихъ-то* возовъ хлѣвнаго удобренія, вѣсомъ *во столько-то* пудъ каждый. Въ предпослѣдніе два года собственникъ въ правѣ указать тѣ именно участки, которые должны быть удобрены.

§ 48. Посѣвъ *такихъ-то* маслянистыхъ растеній воспрещается свыше *такого-то* размѣра. Равномѣрно, недозволяется сряду въ теченіи нѣсколькихъ лѣтъ засѣвать одни и тѣже пространства однимъ и тѣмъ же хлѣбомъ.

§ 49. Изъ числа находящейся при имѣніи, показанной по описанію степной нераспашной земли ежегодно можетъ быть распахиваемо *такое-то* количество десятинъ. Распашка эта должна быть начата съ *такого-то* мѣста и послѣдовательно продолжаться по *такому-то* направленію, не оставляя промежутковъ. Съ тѣмъ вмѣстѣ, изъ распашной земли ежегодно тоже количество *столькихъ-то* десятинъ должно быть запускаемо подъ степь, начавъ *отъ такого-то* мѣста и продолжая *въ такомъ-то* направленіи тоже не оставляя проме-

жутковъ. (Въ нечерноземной полосѣ въ замѣнъ этаго слѣдуетъ опредѣлить порядокъ пользованія запольными пашнями).

§ 50. Арендаторъ по мѣрѣ возможности долженъ заботиться объ истребленіи животныхъ, вредно дѣйствующихъ на хлѣбопашество. Уничтоженіе сусликовъ, въ предѣлахъ установленныхъ земствомъ, лежитъ на его обязанности.

§ 51. При такихъ условіяхъ хозяйства арендатору безусловно воспрещается отдавать въ перенаемъ полевыя угодья, *или же* предоставляется право перенайма земли неограниченно, *или же* только въ размѣрѣ не превышающемъ ежегодно *такое-то* количество десятинъ земли, распредѣленномъ въ *такой-то* соразмѣрности между озимымъ и яровымъ полями; остальное пространство онъ долженъ обработывать своими рабочими, орудіями и скотомъ.

в) Относительно луговъ и выгоновъ.

§ 52. Принадлежащіе къ отдаваемому въ аренду имѣнію луга и выгоны не могутъ быть распахиваемы, за исключеніемъ *такихъ-то* значущихся на планѣ подъ №№ *такими-то*, которые разрѣшаются или на всегда обратить въ пахатныя земли, *или* только на время *стольких-то* лѣтъ, съ тѣмъ, чтобы затѣмъ запустить ихъ вновь подъ естественные, *или* искуственные луга. Если въ теченіи срока содержанія, арендаторъ призналъ бы нужнымъ измѣнить назначеніе другихъ луговъ, въ настоящее время непредусматриваемое, то можетъ приступить къ распоряженіямъ по этому предмету не прежде какъ по полученіи письменнаго согласія собственника, съ точнымъ указаніемъ мѣстности, пространства и условій, на которыхъ ему это измѣненіе разрѣшается.

§ 53. Осушеніе мокрыхъ сѣнокосовъ проведеніемъ канавъ дозволяется не иначе какъ послѣ нивилировки мѣстности и по утвержденіи собственникомъ относящихся до этого предмета предположеній арендатора.

§ 54. Принадлежащіе къ имѣнію луга арендаторъ обязанъ очищать отъ кочекъ, кротовыхъ и муравьиныхъ кучъ, кустарниковъ и другихъ порослей, сглаживать неровности, ограждать отъ наносовъ и вообще содержать въ полной исправности.

§ 55. Арендаторъ въ правѣ не только собирать сѣно съ луговъ, но и пасти на нихъ скотъ во всякое время за исключеніемъ ранней весны до 23 апрѣля.

г) Относительно лѣсныхъ угодій.

§ 56. Отведенные въ пользованіе арендатора *въ такомъ-то количествѣ и подъ такими-то* названіями лѣсные участки, значущіе на хозяйственномъ планѣ *подъ такими-то* №№ должны быть раздѣлены на столько равномѣрныхъ лѣсосѣкъ сколько лѣтъ имѣетъ продолжаться аренда и, сверхъ того, еще на одну запасную. Ежегодно арендаторъ въ правѣ вырубать одну только лѣсосѣку и къ истребленію запасной можетъ приступить не иначе, какъ съ письменнаго согласія хозяина. Лѣсной матеріалъ долженъ идти единственно на топливо и другія надобности имѣнія, какъ то: для изгородей, починки мостовъ, гатей и т. п., но отнюдь не на продажу. При недостаткѣ годовой лѣсосѣки для удовлетворенія надобностей имѣнія, арендаторъ остальное количество обязанъ пріобрѣсти на сторонѣ, если не получитъ разрѣшенія собственника позаимствовать недостающее количество изъ запаса. На остальномъ пространствѣ лѣсныхъ угодій разрѣшается производить сѣнокошеніе на полянахъ и пасти скотъ, за исключеніемъ впрочемъ *такихъ-то* участковъ, къ которымъ доступъ ни въ какомъ случаѣ не дозволяется въ теченіи всего срока времени аренды *или же* въ теченіи *столькихъ-то* лѣтъ.

§ 57. Изъ прежняго сруба *на такомъ-то* пространствѣ, показанномъ на хозяйственномъ планѣ *подъ такими-то* №№,

арендаторъ въ правѣ выкорчевать пни и обратить землю подъ пашню или сѣнокосъ.

§ 58. Засимъ, всякое иное участіе въ пользованіи лѣсами имѣнія, какъ то: сухоподстойнымъ лѣсомъ, валежникомъ, кустарникомъ и хворостомъ безусловно воспрещается.

д) Относительно воды.

§ 59. Пользованіе протекающею въ имѣніи рѣкою (или находящимся въ имѣніи озеромъ) предоставляется арендатору въ предѣлахъ надобности, но устройство на ней запрудъ и вододѣйствующихъ заведеній, а также отведеніе воды въ другое направленіе можетъ быть предпринято не иначе, какъ съ согласія собственника.

§ 60. Пруды должны быть содержимы въ исправности, наполненными водою и при прежнемъ ихъ предназначеніи, именно прудъ близъ овчарни для перегона и водопоя овецъ, а прудъ близъ господскаго дома для рыбной ловли и т. п.

§ 61. Въ прудахъ и другихъ водохранилищахъ, служащихъ для водопоя, отравленія воды мочкою льна, конопли или инымъ способомъ воспрещается.

§ 62. Въ случаѣ необходимости предпринять очистку пруда собственникъ опредѣляетъ размѣръ предстоящихъ работъ; расходы же обѣ стороны принимаютъ на себя поровну; если собственникъ однако пожелаетъ углубить прудъ противъ настоящей глубины, составляющей по водомѣрному знаку при обыкновенномъ уровнѣ воды столько то аршинъ и вершковъ, то излишніе отъ того расходы покрываются имъ безъ участія арендатора.

3. Сооруженія и устройства.

§ 63. Всякаго рода сооруженія и устройства въ усадьбѣ, садахъ и на прочемъ пространствѣ имѣнія содержатся арендаторомъ въ хорошемъ состояніи и въ случаѣ надобности

возобновляются на его счетъ, если о томъ иначе не постановлено въ настоящемъ договорѣ.

§ 64. Ни одно изъ существующихъ, показанныхъ въ описанiи устройствъ и сооруженiй не можетъ быть уничтожено иначе, какъ съ письменнаго согласiя собственника.

§ 65. Сверхъ того, арендаторъ обязывается въ теченiи первыхъ *столькихъ-то* лѣтъ произвести *такiя-то* устройства, обязываясь при не исполненiи сего къ арендной платѣ доплатить за каждый годъ по *столько-то*. Зачетъ въ эту сумму уже произведенныхъ, но не оконченныхъ къ сроку работъ, можетъ имѣть мѣсто только на томъ же основанiи, какъ сказано въ § 29.

§ 66. На исправленiе и возобновленiе плотинъ, гатей, мостовъ, колодцевъ, изгородей, воротъ и другихъ существующихъ сооруженiй арендаторъ ежегодно долженъ издерживать *такую-то* сумму; въ случаѣ недостатка ея, излишнiй расходъ до *такой-то* суммы ежегодно распредѣляется поровну между нимъ и собственникомъ, а остальное падаетъ единственно на этого послѣдняго. Во всемъ прочемъ, какъ то: указанiи нужныхъ исправленiй, производствѣ и учетѣ работъ и расходовъ соблюдается тотъ же порядокъ какъ условлено въ §§ 20—28 относительно ремонта построекъ, но къ исправленiю плотинъ арендаторъ, въ нетерпящихъ отлагательства случаяхъ, удостовѣренныхъ мѣстнымъ полицейскимъ начальствомъ (*или же* тремя свидѣтелями, *или* такими то названными въ договорѣ лицами), можетъ приступить во всякое время подъ условiемъ одновременнаго съ этимъ освидѣтельствованiемъ сообщенiя собственнику о послѣдовавшемъ приключенiи и предстоящихъ вслѣдствiе его расходовъ.

§ 67. Устройство дренажа, орошенiя и осушенiя должны быть предметомъ особыхъ соглашенiй. Собственникъ однако можетъ и безъ согласiя арендатора приступить къ этимъ улучшенiямъ и, въ такомъ случаѣ, арендаторъ по сдачѣ ему

въ пользованіе новаго устройства обязанъ уплачивать съ затраченнаго капитала за послѣдующіе годы аренды *столько-то* процентовъ роста и *столько-то* процентовъ погашенія. Арендаторъ за время производства работъ, если они будутъ препятствовать пользованію участкомъ, не въ правѣ требовать иного вознагражденія какъ только соразмѣрной скидки арендной платы.

§ 68. За устройства и сооруженія въ этомъ контрактѣ положительно не поименованныя, когда они произведены безъ согласія собственника, арендаторъ не только не имѣетъ права на вознагражденіе, но въ тѣхъ случаяхъ, когда свѣдующіе люди удостовѣрятъ, что произведенное устройство или другія работы не могутъ быть признаны улучшеніемъ имѣнія, обязанъ, по требованію собственника, возстановить прежнее положеніе съ вознагражденіемъ убытковъ.

§ 69. Право на вознагражденіе за улучшенія, произведенныя съ согласія собственника предоставляется арендатору каждый разъ по особому соглашенію и при томъ въ тѣхъ только случаяхъ, когда сдѣланныя имъ издержки не могутъ быть въ теченіи арендинаго срока погашены ежегоднымъ отчисленіемъ *такого-то* процента съ затраченнаго капитала.

4. Инвентарь и запасы.

§ 70. Пріобрѣтенный арендаторомъ на основаніи 1 п. § 2 живой инвентарь долженъ во всякое время находиться въ имѣніи *въ такомъ-то* наименьшемъ количествѣ (напр. въ количествѣ означенномъ по описи имѣнія, или въ меньшемъ на одну треть или на половину) и содержаться въ удовлетворительномъ состояніи.

§ 71. Полученный въ пользованіе согласно 2 п. того же § мертвый инвентарь, арендаторъ обязанъ употреблять только для надобностей имѣнія и содержать въ полной исправности, съ правомъ замѣны сданныхъ предметовъ другими служащими для тѣхъ же цѣлей и той же стоимости.

§ 72. Въ распоряженіи разнаго рода запасами не поставляется арендатору никакихъ препятствій однако подъ условіемъ, чтобы они были употребляемы въ самомъ имѣніи.

5. Оброчныя статьи.

§ 73. Переданныя въ пользованіе оброчныя статьи арендаторъ въ правѣ содержать или непосредственно или отдать отъ себя въ перенаемъ кому пожелаетъ, подъ условіемъ однако чтобы наемная плата не была получаема впередъ за срокъ болѣе продолжительный, чѣмъ то время, за которое собственнику уже заплачены арендныя деньги и чтобы цѣна перенайма была не ниже слѣдующихъ размѣровъ: по постоялому двору въ селѣ 000 руб. по питейному дому на большой дорогѣ 000 руб., и по водяной мельницѣ на рѣкѣ 000 руб.

§ 74. Касательно подробностей содержанія оброчныхъ статей примѣняются всѣ положенія настоящаго договора, за исключеніемъ лишь того, что повинности падающія на эти промышленныя заведенія во всемъ размѣрѣ относятся на арендатора и не входятъ въ расчетъ суммы обязательнаго для арендатора платежа по § 3 настоящаго договора.

6. Права и обязанности имѣнія.

§ 75. Арендаторъ обязанъ охранять въ полной силѣ права имѣнія. Вслѣдствіе сего, ему вмѣняется ознакомиться съ ними въ полной подробности, пользоваться ими по заведенному порядку и о всякомъ на нихъ посягательствѣ своевременно сообщать собственнику, отвѣчая въ противномъ случаѣ за всякій вредъ.

§ 76. Арендатору принадлежитъ право самостоятельной судебной защиты въ отношеніи всѣхъ тѣхъ нарушеній правъ имѣнія, которыя вредно могутъ отразиться на временномъ правѣ его пользованія; о всякомъ предъявленномъ имъ искѣ

онъ долженъ увѣдомить собственника, отъ усмотрѣнія котораго зависитъ принять ли участіе въ возбужденномъ процессѣ или же заявить въ свое время особый искъ.

§ 77. Предоставленное арендатору право взиманія оброка съ временно-обязанныхъ крестьянъ продолжается только до выкупа ими усадебныхъ ихъ земель и полевыхъ угодій; при воспослѣдованіи сего, арендная плата уменьшается ежегодно на *столько-то* рублей безъ всякаго инаго вознагражденія арендатора.

§ 78. Обязанности имѣнія арендаторъ долженъ выполнять въ строгихъ предѣлахъ ихъ обязательности не допуская въ ущербъ собственника какого либо ихъ распространенія и отвѣчая какъ предъ нимъ, такъ и предъ третьими лицами за всякое упущеніе.

§ 79. Относительно принятыхъ къ выполненію повинностей въ особенности постановляется, что они должны быть исполняемы во всемъ какъ установлено закономъ и другими распоряженіями. Вслѣдствіе сего, при просрочкѣ, штрафъ упадаетъ на отвѣтственность арендатора.

§ 80. Въ томъ случаѣ, когда по раскладкѣ на долю арендуемаго имѣнія причтется платить болѣе повинностей, чѣмъ сколько принялъ на себя арендаторъ, онъ тѣмъ не менѣе вноситъ за счетъ собственника остальную сумму оклада, вычитая ее изъ арендной платы какъ установлено въ § 12.

§ 81. Ежегодно *къ такому-то* времени арендаторъ представляетъ собственнику счетъ уплаты повинностей, къ утвержденію котораго примѣняются правила, установленныя въ § 28 касательно счета ремонтныхъ работъ.

§ 82. Всѣ личные и торговые налоги, а также налоги, упадающіе на собственное имущество арендатора, онъ несетъ безъ всякаго участія арендуемаго имѣнія.

Б. Относительно частей имѣнія, неотданныхъ въ аренду.

§ 83. Господскій домъ съ принадлежащими къ нему службами и находящеюся въ нихъ движимостью на время отсутствія хозяина отдается подъ охраненіе арендатора, который по отношеніи къ этому имуществу принимаетъ на себя всю отвѣтственность по 2105—2108 ст. 1 ч. X т.

§ 84. Лѣса имѣнія, находящіеся подъ особымъ управленіемъ, изъемлются отъ всякаго надзора и зависимости арендатора, но онъ не только не долженъ препятствовать перевозки лѣсныхъ матеріаловъ по всѣмъ хозяйственнымъ дорогамъ, а зимою по прямому направленію чрезъ поля и сѣнокосы, но обязанъ предоставлять безвозмездно нужныя пространства по берегу рѣки для склада оныхъ.

§ 85. Въ отношеніи лѣсовъ, для завѣдыванія которыми не учреждено особаго лѣснаго управленія, а имѣются одни лѣсные сторожа *или* таковыхъ вовсе не имѣется, арендаторъ, во время отсутствія владѣльца, принимаетъ на себя смотрѣніе за ними, дѣйствуя въ управленіи этими лѣсами по указаніямъ собственника на правахъ его уполномоченнаго, съ представленіемъ ему ежегодно *къ такому-то числу* лѣснаго отчета; за труды по этому предмету онъ получаетъ *такой-то* процентъ съ чистаго дохода отъ лѣсовъ или же другое вознагражденіе (напр. право сѣнокосенія на полянахъ, право пасти скотъ и т. п.). Въ его же пользу предоставляются наложенные по суду штрафы за обнаруженныя имъ самовольныя порубки, но въ замѣнъ того, за неизвѣстно кѣмъ порубленный лѣсъ онъ отвѣчаетъ по его стоимости предъ собственникомъ.

§ 86. По *такимъ-то* оброчнымъ статьямъ, оставленнымъ за собою собственникомъ, арендаторъ обязанъ собирать слѣдующіе этому последнему доходы, вести по онымъ отчетность и передавать ихъ владѣльцу одновременно съ слѣдующимъ платежемъ арендной платы.

§ 87. Въ отношеніи остальныхъ частей имѣнія, оставленныхъ за собою собственникомъ, обязанности арендатора ограничиваются огражденіемъ ихъ отъ истребленія и самовольнаго ими завладѣнія, сообщая о томъ собственнику какъ только дойдетъ о томъ до него свѣдѣніе.

§ 88. Предоставленныя собственнику по прежде заключеннымъ контрактамъ съ такими то лицами права на всю *или на такое-то* количество барды съ винокуреннаго завода и на *такое-то* количество помола хлѣба на мельницѣ на все дальнѣйшее время дѣйствія этихъ контрактовъ передаются арендатору безвозмездно *или* за *такое-то* вознагражденіе. Собственникъ не принимаетъ на себя обязательства выговорить арендатору тѣ же права у послѣдующихъ содержателей, предоставляя ему войти въ особое съ ними по этимъ предметамъ соглашеніе.

В. Права и обязанности сторонъ на случай измѣненія состава имѣнія.

§ 89. Если въ арендномъ имѣніи окажется по повѣрочному измѣренію недостатокъ или излишекъ земли противъ хозяйственнаго плана *въ такомъ-то* количествѣ, то ни арендаторъ къ собственнику, ни собственникъ къ арендатору не въ правѣ заявлять какихъ либо претензій; при большемъ недостаткѣ земли арендатору предоставляется отказаться отъ дальнѣйшаго исполненія договора, а при большемъ излишкѣ собственнику назначается дополнительное вознагражденіе по расчету за каждую излишнюю, сверхъ допущенной неточности десятину *по столько-то* руб. *или же* за всякую неточность соразмѣрно сбавляется или увеличивается арендная плата по расчету *стольких-то* рублей за десятину.

§ 90. Собственникъ въ теченіи срока дѣйствія договора въ правѣ изъять изъ содержанія *такое-то* количество десятинъ земли одновременно или по частямъ, съ предувѣдом-

леніемъ арендатора о каждомъ такомъ изъятіи за шесть мѣсяцевъ до начала слѣдующаго хозяйственнаго года, подъ условіемъ скидки съ арендной платы по *столько-то* руб. за каждую изъятую десятину ежегодно.

§ 91. Въ случаѣ отсужденія по суду отъ собственника нѣкоторой части имѣнія, пользованіе этою частію со стороны арендатора прекращается со времени ввода новаго владѣльца во владѣніе.

§ 92. Если по размежеванію, взамѣнъ нѣкоторыхъ угодій, будутъ нарѣзаны другія, то съ отдачею участникамъ дачи во владѣніе новыхъ нарѣзокъ прекращается прежнее пользованіе арендатора и во владѣніе его поступаютъ вновь отведенныя угодья, въ отношеніи которыхъ обѣ стороны подчиняются всѣмъ условіямъ этого договора.

§ 93. Во всѣхъ этихъ случаяхъ, а также при отчужденіи арендуемаго имѣнія на общественныя или государственныя надобности, арендаторъ, независимо отъ предоставленнаго ему по § 9 права прекратить дальнѣйшее дѣйствіе настоящаго договора, вознаграждается собственникомъ за отошедшую изъ его пользованія землю на томъ же основаніи какъ постановлено въ § 90.

§ 94. Сверхъ того, когда арендаторомъ были сдѣланы затраты на обработку и посѣвъ изъятыхъ у него участковъ, собственникъ вознаграждаетъ его особо за наличный полевой инвентарь, если къ этому не будутъ обязаны тѣ, въ пользу которыхъ прекратилось пользованіе.

§ 95. По окончаніи дѣйствія заключенныхъ въ прежнее время контрактовъ, собственникъ обязанъ сдать, а арендаторъ принять въ пользованіе *такіе-то* земельные участки и *такія-то* оброчныя статьи съ соотвѣтствующею надбавкою арендной платы въ размѣрѣ *такомъ-то*.

§ 96. Пріобрѣтеніе собственникомъ другихъ земельныхъ угодій не обязываетъ арендатора принять ихъ въ содержа-

ніе за исключеніемъ того случая, когда тѣмъ прекращается чрезполосность и вновь пріобрѣтенные участки находятся въ такой близости отъ хозяйственныхъ построекъ, что хозяйство на нихъ можетъ быть производимо безъ неудобствъ, не требуя ни распространенія строеній, ни чрезмѣрнаго увеличенія инвентаря.

Г. Права и обязанности сторонъ на случай наступленія чрезвычайныхъ несчастныхъ обстоятельствъ.

1. Отъ дѣйствія огня.

§ 97. Въ предупрежденіе убытковъ отъ пожара всѣ отданныя въ пользованіе арендатору строенія въ теченіи всего срока аренды должны быть застрахованы на счетъ арендатора.

§ 98. Каждое строеніе должно быть застраховано не ниже суммы стоимости его, показанной по описи, если только къ тому не встрѣтится препятствій со стороны страховыхъ учрежденій. Отказъ одного страховаго учрежденія не служитъ удостовѣреніемъ этаго обстоятельства; арендаторъ въ такомъ случаѣ обязанъ предложить страхованіе другому учрежденію и избрать то, которое согласится принять имущество на страхъ въ высшей суммѣ. При застрахованіи въ земствѣ принимается въ расчетъ не оцѣнка, а та сумма, въ какой земство приняло на себя ручательство на случай пожара. Собственникъ въ правѣ воспретить страхованіе въ томъ учрежденіи, которое будетъ признано имъ неблагонадежнымъ.

§ 99. Квитанціи во взносѣ страховыхъ премій должны быть ежегодно доставляемы собственнику за двѣ недѣли до истеченія срока страхованія.

§ 100. Извѣщеніе страховаго учрежденія о случившемся пожарѣ въ установленный договоромъ страхованія срокъ лежитъ на арендаторѣ, подъ страхомъ полной отвѣтственности

за всѣ убытки отъ сего упущенія. На него же возлагается исполнить всѣ дальнѣйшія формальности по полученію вознагражденія, но собственникъ можетъ принять это и на себя.

§ 101. Страховое вознагражденіе, немедленно по его уплатѣ, вносится на текущій счетъ *въ такой-то* банкъ и расходуется неиначе какъ по чекамъ, подписаннымъ совмѣстно собственникомъ и арендаторомъ.

§ 102. Планъ и смѣта возобновленія строенія составляются по обоюдному соглашенію обѣихъ сторонъ. Къ постройкѣ должно быть приступлено въ первое удобное для того время; работы имѣютъ продолжаться безостановочно и окончиться по деревяннымъ и изъ другаго болѣе легкаго матеріала постройкамъ въ теченіи годоваго, а по каменнымъ въ теченіи двухгодоваго строительныхъ періодовъ.

§ 103. Какъ собственникъ, такъ и арендаторъ содѣйствуютъ возобновленію строенія всѣми тѣми средствами, которыя приведены въ §§ 34 и 35 и самая постройка производится въ порядкѣ, указанномъ въ §§ 36 и 37 настоящаго договора. Если по окончательной отдѣлкѣ зданія окажется остатокъ отъ страховаго вознагражденія, то таковой отдается арендатору. При недостаткѣ излишніе расходы несетъ собственникъ.

§ 104. Мертвый инвентарь, предоставленный въ пользованіе арендатору, равномѣрно страхуется имъ отъ огня сообразно его стоимости.

§ 105. Страхованіе купленнаго живаго инвентаря, посѣвовъ и другаго принадлежащаго арендатору имущества, какъ отъ огня, такъ и отъ другихъ бѣдствій зависитъ единственно отъ его усмотрѣнія.

2. При бѣдствіяхъ отъ воды.

§ 106. Исправленіе незначительныхъ поврежденій, причиненныхъ дѣйствіемъ воды, падаетъ на обязанность арендато-

ра. Въ этихъ видахъ онъ не только обязанъ принять мѣры къ предотвращенію образованія новыхъ водороинъ, но заботится о засыпкѣ прежде образовавшихся и объ устройствѣ приспособленій для безвреднаго стока воды, въ особенности, *въ такихъ-то* мѣстахъ. Маловажное исправленіе поврежденныхъ водою искуственныхъ сооруженій, какъ то: мостовъ, гатей и плотинъ, когда исправленія эти не превышаютъ ежегодно суммы *такой-то*, относится равномѣрно на арендатора; при болѣе же значительныхъ поврежденіяхъ остальные расходы раздѣляются поровну между собственникомъ и владѣльцемъ. Во всѣхъ приведенныхъ случаяхъ арендаторъ, сверхъ участія въ денежныхъ тратахъ, доставляетъ безвозмездно нужное число подводъ. Исправленіе и возобновленіе поврежденныхъ водою строеній подчиняется общимъ правиламъ, изложеннымъ въ §§ 18—37.

§ 107. Если вслѣдствіе песчаныхъ наносовъ нѣкоторыя земельныя угодья, въ общей сложности на пространствѣ *такого-то* количества десятинъ, потеряли бы прежнюю свою доходность, то на все время ихъ непроизводительности арендатору предоставляется отказаться отъ дальнѣйшаго ими пользованія, съ соотвѣтствующимъ уменьшеніемъ аренды.

3. Въ случаяхъ войны и гражданскихъ смутъ.

§ 108. Денежныя тягости, являющіяся послѣдствіемъ военнаго времени, въ томъ числѣ и контрибуціи, налагаемыя непріятелемъ, несетъ собственникъ; поставки же натурою упадаютъ на арендатора.

§ 109. Убытки отъ разграбленія, разрушенія и истребленія строеній и другихъ недвижимыхъ составныхъ частей имѣнія, несетъ собственникъ; убытки же причиненные движимости, отданной въ пользованіе арендатора или принадлежащей ему въ собственность ложатся на сего послѣдняго.

Д. Личныя отношенія договаривающихся.

§ 110. Арендаторъ, во время отсутствія собственника замѣняетъ его во всѣхъ дѣлахъ, касающихся имѣнія. Въ этомъ отношеніи онъ обязанъ слѣдовать указаніямъ собственника и исполнять его порученія. Возникающіе, вслѣдствіе сего, расходы упадаютъ на собственника, но въ счетъ ихъ не включаются ни разъѣзды въ предѣлахъ имѣнія, ни вознагражденіе арендатора за трудъ и потерю времени.

§ 111. Для участія въ дѣлахъ земства собственникъ, вмѣстѣ съ заключеніемъ сего договора, выдаетъ арендатору установленную на этотъ предметъ довѣренность.

§ 112. Собственникъ въ правѣ требовать удаленія изъ имѣнія нанятыхъ арендаторомъ въ услуги людей, которые были изобличены въ посягательствѣ на имущество владѣльца, или въ другомъ какомъ либо преступленіи, направленномъ противъ него самаго или его семейства.

§ 113. Въ теченіи пребыванія собственника и его семейства въ имѣніи, арендаторъ не вправѣ отказать въ доставкѣ по мѣстнымъ цѣнамъ тѣхъ услугъ и произведеній, какія находятся въ имѣніи.

§ 114. Всякаго рода обязательныя по настоящему договору заявленія и сношенія собственникъ дѣлаетъ арендатору чрезъ *такого-то* нотаріуса, а арендаторъ чрезъ *такого-то*.

V. Сдача и обратный пріемъ имѣнія.

§ 115. Сдача имѣнія и обратный его пріемъ отъ арендатора совершаются на одинаковомъ основаніи, на сколько не постановлено особаго по этимъ предметамъ различія.

§ 116. Къ сдачѣ должно быть приступлено за недѣлю до начала дѣйствія настоящаго договора и на окончаніе всѣхъ по оной дѣйствій назначается *такой-то* срокъ.

§ 117. Передача производится *такимъ-то* по обоюдному

согласiю избраннымъ посредникомъ *или же* особою передаточною коммисiею.

Эта последняя составляется изъ трехъ лицъ, выбираемыхъ по одному съ каждой стороны; третiй же посредникъ назначается по обоюдному согласiю, а когда его не воспоследствуетъ, то мѣстнымъ мировымъ судьею или же *такимъ-то* лицемъ.

Примѣчанiе. Когда арендуемое имѣнiе уже находилось прежде въ арендѣ и отъ прежняго арендатора имѣетъ перейти къ новому, то сдаточную коммисiю слѣдуетъ образовать изъ посредниковъ, назначаемыхъ по одному собственникомъ и каждымъ изъ арендаторовъ т. е. сдающимъ имѣнiе и вновь вступающимъ въ содержанiе.

§ 118. Посредники должны быть избраны такъ заблаговременно, чтобы могли прибыть въ имѣнiе не позже срока, опредѣленнаго для приступа къ сдачѣ. Неприбытiе кого либо изъ нихъ не останавливаетъ дѣйствiя другихъ; сторона, посредникъ которой не прибылъ, можетъ однако замѣнить его выборомъ новаго. Неявка къ сдачѣ отходящаго арендатора, хотя бы онъ уклонился и отъ присылки своего посредника, не останавливаетъ прiема отъ него имѣнiя и сдачи его новому арендатору. Все, совершенное въ его отсутствiи, признается сдѣланнымъ какъ бы при его участiи, безъ права возраженiя противъ правильности такихъ дѣйствiй. Неприбытiе въ теченiи всего срока, назначеннаго на передачу имѣнiя, собственника или арендатора, имѣющаго вновь принять въ содержанiе имѣнiе, или довѣренныхъ отъ нихъ лицъ, безъ назначенiя ими отъ себя посредниковъ считается отказомъ отъ исполненiя договора и ведетъ къ послѣдствiямъ, определеннымъ въ п. в § 149 настоящаго договора.

§ 119. Руководство передачею принадлежитъ общему посреднику, или тому, который назначенъ мировымъ судьею. По его распоряженiю ведется протоколъ всѣмъ дѣйствiямъ, прочитываемый сторонамъ при каждомъ перерывѣ, а по окончанiи передачи подписываемый всѣми участвовавшими лицами.

§ 120. Сдаточная коммисія опредѣляетъ порядокъ передачи и разрѣшаетъ всѣ возникающія по оной недоразумѣнія; рѣшенія свои она постановляетъ по большинству голосовъ. На основаніи ея опредѣленій происходитъ передача, сводятся счеты и производятся платежи.

§ 121. По каждому отдѣльному спорному обстоятельству недовольной сторонѣ предоставляется заявить, съ отмѣткою о томъ въ протоколѣ, что она по рѣшеніи сдаточной коммисіи удерживаетъ за собою право обратиться къ судебной защитѣ. Въ такомъ случаѣ, искъ долженъ быть начатъ не далѣе *такого-то* срока со дня заключенія протокола. По пропущенію его, недовольная сторона считается добровольно отказавшеюся отъ всякаго дальнѣйшаго опровержения дѣйствій, вызвавшихъ ея несогласіе. Равномѣрно, ни одна изъ сторонъ не оставляетъ за собою права обращаться къ суду по всѣмъ предметамъ, неоспореннымъ въ протоколѣ.

§ 122. Во всѣхъ случаяхъ, когда по разномыслію сторонъ окажется нужнымъ произвести оцѣнку, каждая изъ нихъ избираетъ по одному цѣновщику; когда же между этими цѣновщиками произойдетъ разногласіе, то цѣну опредѣляетъ или сдаточная коммисія или цѣновщикъ ею назначенный.

§ 123. Одновременно съ сдачею отданныхъ въ аренду частей имѣнія, арендатору передаются тотъ инвентарь и тѣ запасы, которыя уступаются ему чрезъ продажу; по окончаніи срока дѣйствія этого договора арендаторъ однако обязанъ сдать, а собственникъ или новый арендаторъ принять обратно этотъ инвентарь, хотя бы въ немъ произошли перемѣны, а также и то количество запасовъ, которое было продано.

§ 124. До окончанія передачи хозяйство продолжаетъ вести сдатчикъ, который и получаетъ всѣ вступающіе доходы, а также производитъ всѣ нужные платежи; сдаточная коммисія можетъ однако постановить чтобы, по окончаніи сда-

чи, стороны произвели между собою расчетъ на основаніи условій настоящаго договора.

§ 125. Передача считается произведенною по пріемѣ всѣхъ составныхъ частей имѣнія, сведеніи всѣхъ счетовъ, производствѣ платежей и выдачѣ квитанцій. Если, по какимъ либо причинамъ, одна изъ сторонъ не удовлетворитъ въ тоже время другую по сдѣланнымъ расчетамъ, то о семъ отмѣчается въ протоколѣ и означается въ квитанціи. По заключеніи протокола не пріемлются никакія домогательства и требованія о вознагражденіи, за исключеніемъ записанныхъ въ протоколъ и оставшихся неудовлетворенными.

§ 126. Издержки передачи уплачиваются сдатчикомъ и пріемщикомъ поровну. Количество этихъ издержекъ опредѣляется сдаточною коммисіею предъ заключеніемъ протокола.

§ 127. Сверхъ сихъ общихъ руководящихъ началъ, касательно передачи различныхъ составныхъ частей имѣнія и прочихъ предметовъ находящихся съ этимъ въ связи, соблюдается въ частности еще нижеслѣдующее:

§ 128. Всѣ отданныя въ аренду постройки должны быть сданы въ томъ видѣ и состояніи какъ означено въ описаніи и какъ постановлепо въ настоящемъ договорѣ и въ особыхъ, состоявшихся по этому предмету, соглашеніяхъ. При несоотвѣтствіи, сдаточная коммисія опредѣляетъ размѣръ вознагражденія.

Примѣчаніе: Если касательно ремонта и возобновленія построекъ на время аренды будутъ усвоены правила приведенныя въ § 20 и послѣдующихъ, то по окончаніи срока договора не представится необходимымъ производить изслѣдованіе о состояніи и видѣ построекъ, бывшихъ въ арендномъ содержаніи, а слѣдуетъ на основаніи представлявшихся ежегодныхъ строительныхъ отчетовъ опредѣлить только сумму, какая будетъ слѣдовать согласно условій дотовора собственнику отъ арендатора или обратно.

§ 129. При обратномъ пріемѣ неотдѣлимыхъ принадлежностей строеній и другихъ видовъ недвижимости арендаторъ возмѣщаетъ собственнику всякое уменьшеніе цѣнности каж-

даго отдѣльнаго предмета; увеличеніе стоимости нѣкоторыхъ этого рода предметовъ недаетъ арендатору права на вознагражденіе.

§ 130. На томъ же основаніи какъ изложено въ предшествующемъ § 128 происходитъ передача разнаго рода устройствъ и сооруженій.

§ 131. Сдача земельныхъ участковъ производится на основаніи описанія и хозяйственныхъ плановъ. Обратный же пріемъ ихъ отъ арендатора начинается съ объѣзда и освидѣтельствованія границъ, затѣмъ приводится въ извѣстность не послѣдовало ли воспрещенное договоромъ измѣненіе назначенія разнаго рода полевыхъ угодій противъ описанія и условій настоящаго договора. Если этихъ или какихъ либо другихъ нарушеній не обнаружено, то земельныя угодья признаются принятыми; въ противномъ случаѣ коммисія входитъ въ разсмотрѣніе заявленій владѣльца и постановляетъ по нимъ рѣшеніе.

§ 132. Хозяйственный инвентарь какъ отданный только въ пользованіе, такъ и купленный долженъ быть переданъ въ соотвѣтствующемъ имѣнію составѣ и въ совершенной удовлетворительности. *За столько-то* дней до передачи сдающій обязанъ вручить пріемщику вѣдомость всего наличнаго скота и всѣхъ предметовъ мертваго инвентаря съ точнымъ означеніемъ цѣны каждаго предмета. Затѣмъ, въ извѣстное время весь этотъ инвентарь въ полномъ составѣ, или послѣдовательно по цѣлымъ отдѣламъ долженъ быть предъявленъ принимающему въ удобномъ для осмотра порядкѣ. Когда относительно стоимости всего или части инвентаря не состоится соглашенія, то ему производится оцѣнка какъ условлено § 122 настоящаго договора. Во всякомъ случаѣ однако не подлежитъ пріему: 1, всѣ больныя, искалеченныя или негодныя животныя 2, негодные, ненужные или служащіе къ удовлетворенію одной только прихоти предметы мерт-

ваго инвентаря. Всякія по этому предмету несогласія разрѣшаетъ сдаточная коммисія.

§ 133. Разнаго рода запасы подлежатъ передачѣ въ количествѣ, означенномъ въ описаніи на томъ основаніи какъ опредѣлено въ § 2-мъ настоящаго договора, но тѣ запасы которые при сдачѣ были отданы арендатору безвозмездно оставляются имъ въ имѣніи въ полной наличности, хотя бы ихъ оказалось болѣе.

Сверхъ того наблюдается: 1, чтобы хлѣбъ въ зернѣ былъ очищенъ и имѣлъ бы всѣ качества добротности, обусловливающія удобный его сбытъ. 2, чтобы солома и сѣно по своимъ качествамъ были годны къ употребленію въ теченіи всего времени до слѣдующаго сбора этихъ произведеній. 3, чтобы всѣ прочіе запасы равномѣрно были годны къ употребленію. Въ нужныхъ случаяхъ для опредѣленія достоинства передаваемыхъ запасовъ могутъ быть приглашены свѣдущіе люди.

§ 134. Цѣна тѣхъ запасовъ, которые подлежатъ передачѣ чрезъ продажу опредѣляется порядкомъ въ § 122 означеннымъ по соображеніи съ послѣднею базарною цѣною ближайшаго города, съ скидкою или надбавкою цѣны за провозъ до города или имѣнія, смотря потому принадлежатъ ли запасы къ произведеніямъ имѣнія, или же къ покупаемымъ на сторонѣ.

§ 135. Если при обратномъ пріемѣ имѣнія неоказалось бы на лицо инвентаря или запасовъ въ количествѣ показанномъ въ описаніи, то за тѣ, которые переданы арендатору при сдачѣ имѣнія безвозмездно, онъ отвѣчаетъ по цѣнѣ ближайшаго города съ присовокупленіемъ цѣны за провозъ до имѣнія, когда же эти предметы такого рода что не имѣютъ рыночной цѣны какъ напр. удобреніе, то вознагражденіе собственнику опредѣляется сдаточною коммисіею; при недостаткѣ инвентаря и запасовъ, подлежавшихъ передачѣ

чрезъ продажу, какъ при сдачѣ, такъ и пріемѣ, обѣ стороны отвѣчаютъ другъ предъ другомъ суммою, необходимою на расходы по доставкѣ запасовъ изъ ближайшаго города въ имѣніе.

§ 136. Въ первый день по открытіи сдаточной коммисіи, сдающій обязанъ представить точное и подробное свѣдѣніе о полеводствѣ и луговодствѣ по формѣ усвоенной въ описаніи при означеніи земельныхъ участковъ. Исчисленіе должно быть сдѣлано по даннымъ заключающимся въ описаніи и на основаніи хозяйственныхъ плановъ; когда же въ теченіи аренды произведено новое межеваніе, то на основаніи вновь сочиненныхъ плановъ.

§ 137. Полеводство и луговодство должны быть сданы въ томъ видѣ какъ означено въ описаніи и въ условіяхъ настоящаго договора. Всѣ полевыя работы должны быть произведены съ тою тщательностію какъ это требуется правилами сельскаго хозяйства для обезпеченія возможно лучшаго урожая *или же* какъ это усвоено мѣстнымъ способомъ хозяйства *или же такими-то,* точно означенными пріемами. Когда приниматель будетъ утверждать, что вслѣдствіе нерадѣнія, небрежности или неумѣнія поля отдаются въ худшемъ видѣ, чѣмъ бы слѣдовало, то сдаточная коммисія изслѣдуетъ дѣйствительность этого заявленія и если оно подтвердится, то назначаетъ пріемщику единовременное вознагражденіе.

§ 138. Въ томъ случаѣ, когда полевой инвентарь условлено сдать и принять за особое вознагражденіе такое исчисляется на общемъ основаніи.

§ 139. Плодовыя деревья и кустарники приводятся при сдачѣ въ извѣстность по родамъ ихъ и возрасту. Въ счетъ принимаются только одни здоровыя и плодоносныя деревья и кустарники. По каждому роду плодовыхъ деревьевъ или по нѣсколькимъ вмѣстѣ (напр. всѣмъ деревьямъ съ зерно-

вымъ плодомъ, всѣмъ косточко-плоднымъ и т. п.) молодымъ прививкамъ до начала 3-го года опредѣляется цѣна *такая-то*, деревьямъ отъ 3-го года до 6 лѣтъ *такая-то*, отъ 6-ти до двѣнадцати лѣтъ *такая-то* и свыше 12 лѣтъ *такая-то*. Плодовымъ кустарникамъ до начала втораго года опредѣляется цѣна *такая-то*, а остальнымъ *такая-то*. При обратномъ пріемѣ отъ арендатора имѣнія составъ плодовыхъ деревьевъ и кустарниковъ провѣряется тѣмъ же порядкомъ. Если стоимость оказавшейся наличности будетъ ниже стоимости бывшей при сдачѣ, то арендаторъ уплачиваетъ хозяину разницу, въ обратномъ же случаѣ приращеніе цѣнности возмѣщается хозяиномъ арендатору.

§ 140. Оброчныя статьи передаются съ расчетомъ въ платежахъ по день сдачи или пріема имѣнія. Все перебранное впередъ сдающій возвращаетъ пріемщику. Въ недоборѣ сдатчикъ вѣдается съ содержателями оброчныхъ статей непосредственно, безъ всякаго участія пріемщика, развѣ бы этотъ послѣдній согласился принять недоборы въ зачетъ слѣдующихъ ему платежей.

Это общее правило касательно расчета за оброчныя статьи не примѣняется къ отданнымъ въ наймы земельнымъ участкамъ. Вся наемная плата за полевыя, луговыя и другія земли, съ которыхъ еще не сняты посѣянныя произведенія принадлежитъ пріемщику и сдатчикъ возвращаетъ ему всѣ впередъ полученныя задаточныя деньги и платежи. Если обнаружилось бы что раздача земли произведна по непомѣрно низкимъ цѣнамъ, несоотвѣтствующимъ ни условіямъ имѣнія, ни мѣстнымъ цѣнамъ, то по требованію пріемщика, сдаточная коммисія опредѣляетъ ему размѣръ добавочной доплаты со стороны сдатчика.

§ 141. Повинности и страховыя преміи учитываются на одинаковомъ основаніи съ оброчными статьями.

§ 142. Права и обязанности имѣнія сдаются въ томъ

видѣ какъ означено въ описаніи имѣнія. При обратномъ же пріемѣ ихъ отъ арендатора приводится въ извѣстность сохранены ли онѣ въ неприкосновенности. Если обнаружится какое либо упущеніе, то при возможности устраненія онаго путемъ суда, сдаточная коммисія опредѣляетъ хозяину вознагражденіе за имѣющія ему предстоять хлопоты и издержки, а также за тѣ прямые убытки которые придется ему нести впредь до возстановленія прежняго положенія; въ томъ же случаѣ когда за силою давности право имѣнія окажется окончательно погашеннымъ или неотвратимо установилась новая, несуществовавшая прежде обязанность, сдаточная коммисія оцѣниваетъ обнаруженную потерю или установившуюся тягость и присуждаетъ хозяину соотвѣтствующую цѣнность съ арендатора.

§ 143. Сдатчикъ озабочивается, чтобы при переходѣ отъ него имѣнія къ пріемщику въ немъ на первое время *столькихъ-то* мѣсяцевъ осталось достаточное для хозяйственныхъ нуждъ, число прежнихъ служащихъ (именно такое то). Сообразно съ этимъ онъ заключаетъ съ ними условія, которыя пріемщикъ и принимаетъ къ своему исполненію.

До окончанія сдачи продовольствіе всѣхъ служащихъ лежитъ на сдатчикѣ, въ пользу котораго принадлежитъ до того же времени доходъ отъ скотнаго двора и птични.

§ 144. Всѣ планы, договоры и документы касающіеся имѣнія, хозяйственныя книги и счеты должны быть сданы пріемщику въ надлежащемъ порядкѣ и по описи.

VI. Объ обезпеченіяхъ.

§ 145. Въ обезпеченіе правъ арендатора на случай перехода имущества въ другія руки на арендуемое имѣніе вмѣстѣ съ заключеніемъ настоящаго договора налагается запрещеніе, значеніе котораго опредѣляется на основаніи 1703 ст. I ч. X т.

§ 146. Съ своей стороны арендаторъ исполненіе настоящаго договора и другихъ, которые будутъ заключены имъ съ собственникомъ вслѣдствіе этой аренды, обезпечиваетъ:

1) залогомъ *такого-то* недвижимаго имущества въ *такой-то* суммѣ, о чемъ актъ залога совершается вслѣдъ за подписаніемъ сего договора и во всякомъ случаѣ до сдачи имѣнія.

2) представленіемъ денежнаго обезпеченія, состоящаго изъ *такихъ-то* процентныхъ или другихъ бумагъ, въ размѣрѣ *такомъ-то*. Бумаги эти вносятся на храненіе въ *такой-то* банкѣ и, до выдачи чистой квитанціи относительно обратнаго пріема имѣнія отъ арендатора, не могутъ быть имъ взяты обратно или замѣнены другими иначе, какъ съ письменнаго согласія собственника. Проценты или дивидендъ принадлежатъ однако арендатору и получаются имъ безпрепятственно.

3) живымъ и мертвымъ инвентаремъ, а также принадлежащими ему въ арендуемомъ имѣніи запасами произведеній всякаго рода.

Примѣчаніе. Когда у арендатора не окажется ни недвижимаго имѣнія, ни денежнаго капитала для обезпеченія собственника, то обезпеченіемъ можетъ быть принято срочное поручительство жены арендатора или других лицъ по особому о томъ договору, съ означеніемъ самой суммы ручательства.

§ 147. При могущемъ возникнуть взысканіи собственникъ прежде всего обращается къ денежному обезпеченію, при недостаткѣ его къ заложенной ему недвижимости и только если и ее не хватитъ на пополненіе взысканія, можетъ прибѣгнуть къ аресту инвентаря и запасовъ.

§ 148. Всѣ эти обезпеченія, когда ими не покроются требованія собственника, не лишаютъ его права прибѣгнуть къ другимъ мѣрамъ гражданскихъ взысканій на основаніи постановленій закона.

§ 149. Приведенныя обезпеченія служатъ ручательствомъ собственнику какъ въ убыткахъ такъ и въ платежѣ неус-

тойки, которая назначается въ слѣдующихъ случаяхъ и размѣрахъ:

а, при неуплатѣ арендныхъ денегъ въ срокъ за каждый день просрочки по *столько-то* рублей или копѣекъ.

б, при распашкѣ земли въ большемъ противъ договора количествѣ по *столько-то* рублей за каждую десятину.

в, въ случаѣ совершеннаго оставленія имѣнія или доказаннаго его разорѣнія *столько-то* сотъ или тысячъ руб.

г, по каждому остальному нарушенію этаго договора по *столько-то* рублей.

При отказѣ, по требованію хозяина, добровольно уплатить неустойку въ пунктахъ а, б и г означенную, она присуждается хозяину третейскимъ судомъ въ двойномъ, а общими судебными установленіями въ тройномъ противъ опредѣленнаго размѣрѣ..

§ 150. Арендаторъ отвѣчаетъ собственнику не только въ убыткахъ произшедшихъ чрезъ личную его вину, безпечность или нерадѣніе въ исполненіи принятыхъ на себя обязательствъ, но и въ тѣхъ, которые послѣдовали чрезъ вину членовъ его семейства. пребывавшихъ съ его согласія въ арендуемомъ имѣніи. Онъ также отвѣчаетъ за вредъ, причиненный неосмотрительностью его служащихъ.

§ 151. Независимо отъ такой матеріальной отвѣтственности арендаторъ обязывается:

во 1-хъ, не передавать права по сему договору другимъ лицамъ и не принимать въ дѣло товарищей, иначе какъ съ письменнаго согласія собственника.

во 2-хъ, жить въ имѣніи и вести хозяйство непосредственно.

въ 3-хъ, не имѣть ближе *такого-то* разстоянія отъ арендуемаго имѣнія другой аренды на свое имя, своей жены, дѣтей или другихъ подставныхъ лицъ и вообще не заниматься однороднымъ съ настоящимъ занятіемъ.

въ 4-хъ, не продавать на сторону сѣна, соломы, удобренія и другихъ остатковъ, а потреблять ихъ въ самомъ имѣніи.

въ 5-хъ, вести земельную и племянную книги по существующему порядку *или* по даннымъ образцамъ.

§ 152. Собственнику во всякое время лично или чрезъ особенно уполномоченныхъ имъ лицъ принадлежитъ право повѣрки выполненія арендаторомъ какъ этихъ, такъ и всѣхъ другихъ условій договора.

§ 153. Въ нижеслѣдующихъ случаяхъ нарушеній настоящаго договора, сверхъ взысканія неустойки и убытковъ собственникъ въ правѣ прекратить до срока дѣйствіе настоящаго договора:

во 1-хъ, когда арендаторъ въ условленное время не явится къ пріему имѣнія;

во 2-хъ, когда въ теченіи *стольких-то* мѣсяцевъ послѣ наступленія одного изъ сроковъ платежа арендныхъ денегъ они не будутъ уплачены съ причитающеюся на нихъ по § 149 неустойкою;

въ 3-хъ, когда денежное обезпеченіе, или заложенное собственнику недвижимое имѣніе арендатора, по обращеніи ихъ на удовлетвореніе собственника по присужденнымъ въ пользу его взысканіямъ, не будутъ замѣнены другими соотвѣтствующими обезпеченіями въ *такой-то* срокъ и во всякомъ случаѣ до продажи инвентаря и запасовъ;

въ 4-хъ, когда при взысканіи неустойки или другихъ суммъ, арендаторъ, по предъявленіи ему повѣстки объ исполненіи, не укажетъ свободнаго имущества для пополненія взысканія, или его по продажѣ окажется недостаточнымъ;

въ 5-хъ, когда арендаторъ безъ согласія хозяина передастъ аренду другому лицу;

въ 6-хъ, если арендаторъ разоряетъ имѣніе;

и въ 7-хъ, когда послѣ смерти арендатора окажется невыполненнымъ § 7 настоящаго договора.

Если арендаторъ въ этихъ случаяхъ не согласится добровольно сдать имѣніе по требованію собственника, то по воспослѣдованіи рѣшенія суда оно передается этому послѣднему въ установленномъ порядкѣ. Состояніе имѣнія противъ описи и условій настоящаго договора приводится въ извѣстность въ томъ же порядкѣ, какъ указано въ § 117 и послѣдующихъ, но для прибытія посредниковъ и самихъ сторонъ считается срокомъ день, назначенный судебнымъ приставомъ для понудительной передачи имѣнія собственнику. Въ случаѣ сопротивленія арендатора оставить имѣніе по окончаніи сдачи онаго, хозяинъ въ правѣ удалить его при содѣйствіи полицейской власти.

§ 154. Арендаторъ въ правѣ съ своей стороны отказаться отъ пріема въ аренду имѣнія:

во 1-хъ, когда по повѣрочному измѣренію окажется меньшее количество земли, чѣмъ условлено по § 89.

во 2-хъ, когда сдача имѣнія противъ положеннаго въ этомъ контрактѣ срока замедлится на *столько-то* времени, или собственникъ вовсе отъ нея уклонится. Въ этомъ случаѣ арендаторъ получаетъ неустойку равную вознагражденію, которое пришлось бы ему при прекращеніи договора аренды вслѣдствіе продажи имѣнія согласно п. 1 § 9—настоящаго контракта.

§ 155. Всѣ могущія возникнуть въ теченіи каждаго года со стороны арендатора къ собственнику претензіи должны быть заявлены не позже, какъ въ теченіи трехъ мѣсяцевъ отъ наступленія слѣдующаго аренднаго года т. е. ежегодно по *такое* число *такого-то* мѣсяца подъ опасеніемъ, въ противномъ случаѣ, потери права на ихъ удовлетвореніе. Собственнику тотъ же трехмѣсячный срокъ считается отъ времени окончанія предпринятой имъ повѣрки содержанія имѣ-

нія за все время отъ одной ревизіи до другой. Если же таковой не производилось, а равно и по обратному пріему имѣнія какъ ему, такъ и арендатору для заявленія претензій назначается годовой срокъ, считая со дня подписанія сдаточнаго протокола. Претензіи, въ этотъ періодъ времени не предъявленныя, признаются недѣйствительными и не могутъ подлежать удовлетворенію.

§ 156. Всѣ споры и недоразумѣнія по арендѣ подлежатъ преимущественно разбору третейскаго суда, который собирается на мѣстѣ въ самомъ имѣніи. Во исполненіи сего, одновременно съ этимъ договоромъ, стороны составляютъ особую третейскую запись съ указаніемъ избранныхъ ими на случай спора посредниковъ и другихъ подробностей разбора. При возникновеніи случая спора, возбудившая оный сторона посылаетъ отъ себя чрезъ нотаріуса или чрезъ почту повѣстки какъ посредникамъ, такъ и другой сторонѣ съ изложеніемъ существа своей претензіи и дня для разбора, который однако не можетъ быть назначенъ ею ранѣе истеченія двойнаго поверстнаго срока, установленнаго 300 ст. уст. гражд. суд.

§ 157. Если къ назначенному времени третейскій судъ не состоится или сторона, заявляющая свою претензію, предпочтетъ прямо обратиться въ судъ, то стороны, подъ страхомъ въ противномъ случаѣ неустойки въ *такомъ-то* размѣрѣ, согласны подчинить производство дѣла слѣдующимъ облегченіямъ и сокращеніямъ:

1) всѣ споры, изъ настоящаго договора возникающіе, подлежатъ разсмотрѣнію *такого-то* окружнаго суда *или же такого-то* мироваго судьи;

2) во все время дѣйствія договора вызовъ къ суду дѣлается по *такому-то* мѣстожительству, развѣ бы до дня предъявленія иска одна изъ сторонъ чрезъ нотаріуса увѣдомила другую о перемѣнѣ своего пребыванія;

3) искъ, немедленно по его предъявленіи, обезпечивается

сообразно суммѣ взысканія для собственника имуществомъ арендатора, находящимся въ арендуемомъ имѣніи, а для арендатора отданнымъ ему въ аренду имѣніемъ, при недостаткѣ же такихъ обезпеченій и другими способами въ законѣ указанными;

4) встрѣчныя требованія недопускаются, и должны быть заявлены особыми самостоятельными исками;

5) постановленное рѣшеніе не считается заочнымъ, хотя бы отвѣтчикъ въ день засѣданія неявился и не прислалъ повѣреннаго; стороны оставляютъ за собою одно право апеляціи;

6) каждое рѣшеніе суда подлежитъ обращенію къ предварительному исполненію, хотя бы это было сопряжено съ изъятіемъ арендуемаго имѣнія изъ дальнѣйшаго пользованія арендатора.

VII. Заключительныя постановленія.

§ 158. Издержки заключенія настоящаго договора каждая сторона принимаетъ на себя въ половинной части; подлинникъ имѣть собственнику, а засвидѣтельствованную копію арендатору.

§ 159. Договоръ этотъ какъ намъ, такъ и наслѣдникамъ нашимъ содержать свято и ненарушимо.

ТЕКСТЪ УЗАКОНЕНIЙ
О НАЙМѢ ИМУЩЕСТВЪ.

I. Выписки изъ Свода Общихъ Законовъ.

Тома X части 1-й. Книга четвертая. Раздѣлъ третiй.

ГЛАВА ВТОРАЯ.

О наймѣ имуществъ и отдачѣ оныхъ въ содержанiе.

ОТДѢЛЕНIЕ ПЕРВОЕ.

О наймѣ и отдачѣ въ содержанiе частныхъ имуществъ.

I. Составленiе договора найма или отдачи въ содержанiе имуществъ.

1691. При наймѣ или отдачѣ въ содержанiе частныхъ имуществъ, надлежитъ опредѣлить: предметъ найма или содержанiя, срокъ и цѣну онаго. Сверхъ сего допускаются всякiя другiя произвольныя условiя, законамъ не противныя, какъ-то: права и обязанности хозяина и наемщика, правила пользованiя имуществомъ, отвѣтственность за ущербъ, порчу и самую гибель онаго, и тому подобныя.

Примѣчанiе 1 (по прод. 1863 г.). Особенныя правила о срокѣ и порядкѣ производства найма помѣщенiй для присутственныхъ мѣстъ, тюремъ и другихъ казенныхъ учрежденiй изложены въ уставѣ строительномъ (ст. 123 прим. доп. по прод.).

Примѣчанiе 2 (по прод. 1863 г.). Особенныя правила объ отдачѣ владѣльческихъ и помѣщичьихъ земель, угодiй и оброчныхъ статей въ арендное содержанiе изложены въ положенiяхъ о крестьянахъ (см. т. IX, особ. прил., по прод.) и въ уставѣ о колонiяхъ (ст. 510, (прим. 2, по прод.), 543 и сл.).

Примѣчанiе 3 (по прод. 1864 г.). Особыя правила арендова-

нія угодій и оброчныхъ статей крестьянами, водворенными на земляхъ имѣній государевыхъ, дворцовыхъ и удѣльныхъ, изложены въ положеніи о сихъ крестьянахъ (см. т. IX, особое прил., по сему прод.).

Примѣчаніе 4 (по прод. 1868 г.). Правила объ отдачѣ на срокъ далѣе двѣнадцати лѣтъ участковъ прибрежья бечевниковъ для устройства пароходныхъ пристаней въ городахъ, посадахъ, мѣстечкахъ и большихъ торговыхъ селеніяхъ, опредѣлены въ уставѣ путей сообщенія (ст. 365 прим. по сему прод.).

1692. Недвижимыя частныя имущества запрещается отдавать въ наемъ или въ содержаніе срокомъ свыше двѣнадцати лѣтъ. Владѣльцамъ же имѣній, пожалованныхъ на правѣ маіората въ западныхъ губерніяхъ, дозволяется запасныя земли отдавать въ наемъ желающимъ не болѣе какъ на шесть лѣтъ, на основаніи статьи 504 сего свода.

1693. Въ видѣ изъятія изъ существующаго нынѣ, на наемъ и арендованіе разнаго рода частныхъ имѣній, ограниченія въ срокѣ, въ предшедшей 1692 статьѣ постановленнаго, допускается отдача благопріобрѣтенныхъ пустопорожнихъ земель въ аренду или содержаніе и на продолжительнѣйшіе сроки, полагая до тридцати лѣтъ, когда предполагается на нихъ устроить фабрики или заводы. Сіе изъятіе распространяется и на наемъ пустопорожнихъ земель подъ устройство дачъ въ окрестностяхъ обѣихъ столицъ, на двадцати пяти верстномъ отъ оныхъ разстояніи.

1694. (по прод. 1864 г.). Особыя правила объ отдачѣ въ содержаніе мукомольныхъ мельницъ въ Оренбургскомъ и Уральскомъ казачьихъ войскахъ изложены въ уставѣ о благоустройствѣ въ казачьихъ селеніяхъ (ст. 147, прил. къ ст. 31—34).

1695. По прод. 1863 года замѣнена правилами, изложенными въ положеніяхъ о крестьянахъ (см. т. IX, особое прил., по прод., мнѣніе госуд. сов. объ отчужд. помѣщ. имѣн.).

1696. Отмѣнена по прод. 1863 года.

1697. Дворовыя, лавочныя, мельничныя и прочія предназначен-

ныя для хозяйственныхъ заведеній мѣста могутъ быть отдаваемы въ наемъ или содержаніе изъ выстройки, на счетъ наемщика, съ тѣмъ, чтобы онъ въ теченіи условленнаго числа лѣтъ пользовался выстроеннымъ зданіемъ, а по прошествіи срока все выстроенное поступило бы въ собственность хозяина.

1698. Отмѣнена по прод. 1868 года.

1699 (по прод. 1863 г.). Оброчныя статьи и другія хозяйственныя заведенія, какъ казенныя, такъ и владѣльческія, должны быть отдаваемы евреямъ въ содержаніе не иначе, какъ по формальнымъ контрактамъ. Винокуренные заводы дозволяется арендовать евреямъ на основаніи правилъ, изложенныхъ въ уставѣ о питейномъ сборѣ изд. 1863 г. ст. 111, 112 и 311.

Примѣчаніе 1. При заключеніи контракта о поселеніи евреевъ на земляхъ владѣльческихъ, заложенныхъ въ кредитныхъ установленіяхъ, должны быть соблюдаемы особыя условія.

Примѣчаніе 2 (по прод. 1869 г.). Въ частныхъ имѣніяхъ, пріобрѣтенныхъ въ западныхъ губерніяхъ на основаніи положенія о льготахъ, преимуществахъ и денежныхъ ссудахъ, предоставляемыхъ при покупкѣ казенныхъ и частныхъ имѣній въ западныхъ губерніяхъ, 5 марта 1864 г. (40656 а) и нструкціи о порядкѣ продажи казенныхъ имѣній 23 іюля 1865 года, евреи могутъ быть винокурами и арендаторами корчемъ, а также арендными содержателями или управителями состоящихъ при имѣніяхъ мельницъ, свеклосахарныхъ, стеклянныхъ, винокуренныхъ и другихъ заводовъ, завѣдываніе коими требуетъ техническихъ знаній и нѣкотораго оборотнаго капитала; но евреи не могутъ брать въ аренду или управленіе не только цѣлыхъ имѣній, но и входящихъ въ составъ оныхъ отдѣльныхъ земельныхъ угодій.

II. Совершеніе договоровъ найма имуществъ и отдачи оныхъ въ содержаніе.

1700. Договоръ найма движимаго имущества, какъ-то: рабочаго скота, подводъ и т. п., можетъ быть заключаемъ словесно. Но

договоръ о наймѣ или объ отдачѣ въ содержаніе недвижимыхъ имуществъ, также мореходныхъ и рѣчныхъ судовъ, составляется письменно, на установленной гербовой бумагѣ, со включеніемъ всѣхъ условій, договаривающимися постановляемыхъ.

Примѣчаніе 1 (по прод. 1863 г.). Изъятія изъ правилъ, въ сей 1700 и слѣдующей 1701 статьяхъ постановленныхъ, допускаемыя относительно найма земель крестьянами, изложены въ положеніяхъ о крестьянахъ (см. т. IX, особое прил., по прод.; мн. гос. сов. объ отчужденіи помѣщ. имѣн.).

Примѣчаніе 2 (по прод. 1863 г.). Въ губерніяхъ и уѣздахъ Закавказскаго края, образовавшихся въ предѣлахъ бывшихъ Грузіи, Имеретіи и Гуріи, при взиманіи хлѣбнаго за запашку чужой земли оброка, подъ названіемъ галлы, принимаются въ основаніе данныя при наймѣ пахатнаго участка при свидѣтеляхъ словесныя или простыя на письмѣ условія; если же предварительнаго условія сдѣлано не было, то галла взимается по примѣру предшествовавшихъ лѣтъ, или по существующему на мѣстѣ обычаю.

1701. Договоръ найма подписывается обѣими договаривающимися сторонами самими, или ихъ повѣренными. По подписаніи, онъ представляется для засвидѣтельствованія къ маклеру, или гдѣ онаго нѣтъ, въ присутственное мѣсто.

Примѣчаніе (по прод. 1863 г.). По вопросу, могутъ ли наслѣдники содержателей трактирныхъ и другихъ подобныхъ заведеній удерживать оныя за собою по смерти самихъ содержателей, постановлено, что въ случаѣ смерти содержателя заведенія, наслѣдники его имѣютъ право продолжать содержаніе такого заведенія до срока, за который внесенъ акцизъ, и за тѣмъ удержать оное за собою и на будущее время, или же передать заведеніе другому лицу, если не желаютъ принять содержаніе онаго на себя, либо не могутъ быть по закону (ср. уст. о гор. и сельск. хоз. ст. 31, прил., по прод. ст. 17 (прим.), 65, (прим.) къ этому допущены.

1702. Совершеніе договоровъ письменныхъ или словесныхъ на

ваемъ городскихъ строеній и земляныхъ участковъ въ городѣ оставляется на волю хозяевъ и нанимателей оныхъ, какъ предметъ, зависящій отъ взаимнаго ихъ довѣрія другъ къ другу. Разрѣшеніе споровъ по словеснымъ обязательствамъ сего рода принадлежитъ суду словесному; письменные же договоры сего рода слѣдуетъ являть по существующимъ узаконеніямъ; но если такой договоръ, подписью сторонъ утвержденный, не будетъ въ свое время явленъ у маклера или въ присутственномъ мѣстѣ, то удовлетвореніе по оному при производствѣ взысканій и по другимъ случаямъ производится изъ того токмо имущества, какое у лица, взысканію подвергшагося, останется за удовлетвореніемъ прочихъ исковъ, по коимъ соблюдены всѣ правила, на совершеніе и явку ихъ постановленныя. За симъ не опредѣляется ни какихъ штрафовъ или пеней за неявку маклерамъ договоровъ по наймамъ городскихъ строеній и земляныхъ участковъ.

Примѣчаніе. По прод. 1864 года замѣнено правилами изложенными въ уставѣ о городскомъ и сельскомъ хозяйствѣ (ст. 31 прил., по прод. 1863 г.).

1703. Контракты и условія на отдачу въ аренду и содержаніе какъ земель, означенныхъ выше въ статьѣ 1693, такъ и другихъ частныхъ имуществъ, если они заключаемы будутъ съ полученіемъ или назначеніемъ къ полученію арендныхъ денегъ впередъ болѣе чѣмъ за годъ, должны быть свидѣтельствованы въ тѣхъ судебныхъ мѣстахъ, коимъ по закону, совершеніе крѣпостныхъ актовъ дозволено, съ тѣмъ: а) чтобы на самыя имѣнія, по количеству взятой впередъ суммы, налагаемо было запрещеніе; б) чтобы въ противномъ случаѣ и вообще при несохраненіи постановленныхъ въ сей статьѣ правилъ, заключенные контракты и условія считались недѣйствительными, и в) чтобы запрещеніе, налагаемое на законтрактованное имѣніе по количеству взятой владѣльцемъ у арендатора впередъ суммы, не препятствовало владѣльцу въ продажѣ или закладѣ того имѣнія, лишь бы покупатель или приниматель залога имѣли въ виду контрактъ, который должны они наблюсти въ точности.

Примѣчаніе (по прод. 1863 г.). Изъятія изъ правилъ, въ сей 1703 статьѣ постановленныхъ, изложены въ приложеніи (по прод.) къ ст. 116 (прим., ст. 10) и въ положеніяхъ о крестьянахъ (см. т. IX, особое прилож., по продолж., мнѣн. госуд. сов. объ отчужд. помѣщ. имѣній).

1704 (по прод. 1863 г.). Цѣну бумаги, на которой акты на арендованіе должны быть писаны, надлежитъ опредѣлять согласно съ правилами, установленными въ уставѣ о пошлинахъ (ст. 147—149).

III. Исполненіе договора по найму имуществъ и отдачѣ оныхъ въ содержаніе.

1705. Хозяинъ не въ правѣ отказать наемщику до наступленія срока найма, хотя бы кто предлагалъ и большую передъ нимъ цѣну. Равномѣрно наемщикъ не можетъ отказаться отъ платежа договорной цѣны до истеченія опредѣленнаго условіемъ срока.

1706. Если бы недвижимое имѣніе отдано было въ наймы изъ выстройки на большее число лѣтъ, нежели какое закономъ допускается и по сей причинѣ договоръ былъ уничтоженъ: то наемщикъ, за лишеніе до срока сей временной своей собственности, долженъ быть удовлетворенъ разсчетомъ въ употребленныхъ имъ деньгахъ. Для сего надлежитъ:

1) Прежнее положеніе имущества, бывшее при отдачѣ въ наемъ, сравнить съ тѣмъ, въ которомъ оное находится при уничтоженіи договора.

2) Исчислить издержки, употребленные наемщикомъ на исправленіе зданія.

3) Если отъ распоряженій и поправокъ наемщика потерпѣла прочность зданія, то изъ издержекъ, употребленныхъ на исправленіе, надлежитъ исключить потребную сумму на возстановленіе частей, въ коихъ прочность зданія уменьшилась.

4) Исчислить всѣ доходы, которые наемщикъ получилъ отъ имущества по день уничтоженія договора.

5) Сравнивъ весь сей приходъ съ расходами, употребленными на исправленіе и на платежъ найма хозяину, поставить сему последнему въ обязанность доплатить происходящую отъ сего разность наемщику, и нанятое имущество возвратить въ распоряженіе хозяина онаго.

1707. Наниматель дома, если обяжется по договору хранить его отъ пожара, долженъ уплатить хозяину дома цѣну онаго, когда доказано будетъ, что домъ сгорѣлъ отъ его вины.

Примѣчаніе 1. Въ уставахъ страховыхъ отъ огня обществъ втораго Россійскаго и Саламандры постановлено: арендаторамъ, а равно и жильцамъ какъ главнымъ, такъ и частнымъ, позволяется всѣмъ вмѣстѣ и порознь отдавать на страхъ взятыя на откупъ или нанятыя ими имущества; но вознагражденіе отъ страховаго общества, въ случаѣ пожара, получаютъ они въ той мѣрѣ, въ какой обязывались отвѣчать хозяину дома или другаго имущества, а потому они и должны представлять въ правленіе общества свои контракты при застрахованіи. Дополненіе (по прод. 1863 г.). Въ Высочайше утвержденныхъ 5 и 12 мая 1858 года уставахъ Московскаго и С.-Петербургскаго страховыхъ отъ огня обществъ изложено равнымъ образомъ приведенное въ семъ примѣчаніи постановленіе.

Примѣчаніе 2 (по прод. 1871 г.). Въ Высочайше утвержденныхъ 5 и 12 мая 1858 года и 27 марта 1870 года уставахъ Московскаго и С.-Петербургскаго страховыхъ отъ огня обществъ и коммерческаго страховаго отъ огня общества изложено равнымъ образомъ приведенное въ примѣчаніи 1 къ сей (1707) статьѣ постановленіе.

1708. Если движимое имущество, взятое въ наемъ, будетъ испорчено, то оно отдается нанимателю, а онъ обязанъ заплатить хозяину цѣну того имущества, по оцѣнкѣ постороннихъ знающихъ людей.

Примѣчаніе 1. Послѣдствія обращенія въ опись и въ публичную продажу недвижимаго имѣнія, отданнаго въ оброчное или

арендное содержаніе, изложены въ книгѣ III законовъ о судопроизводствѣ гражданскомъ.

Примѣчаніе 2 (по прод. 1868 г.). Въ мѣстностяхъ, гдѣ введены судебные уставы 20 ноября 1864 года, относительно силы договоровъ по имѣнію, на которое обращено взысканіе, соблюдаются правила, изложенныя въ статьяхъ 1099 и 1100 устава гражданскаго судопроизводства.

Выписка изъ Высочайше утвержденнаго 19-го февраля 1861 года мнѣнія Государственннаго Совѣта.

(По особому продол. 1863 г. къ IX тому).

II. Объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ аренду.

1. Помѣщикамъ предоставляется отдавать, по своему усмотрѣнію, въ арендное содержаніе, лицамъ всѣхъ сословій, не исключая иностранцевъ, всѣ земли, угодья и оброчныя статьи, входящія въ составъ ихъ имѣній, кромѣ усадебныхъ и полевыхъ земель и другихъ угодій, отведенныхъ въ постоянное пользованіе крестьянъ.

2. Владѣльцамъ тѣхъ имѣній, въ коихъ крестьяне, вышедшіе изъ крѣпостной зависимости, состоятъ на оброкѣ, не воспрещается уполномочивать арендаторовъ помѣщичьихъ земель и угодій и на полученіе слѣдующаго съ крестьянъ на основаніи мѣстныхъ положеній, оброка; условія въ такихъ случаяхъ между владѣльцами и арендаторами могутъ быть заключаемы на срокъ не свыше двѣнадцати лѣтъ. Такое уполномочіе помѣщикомъ арендатора на полученіе оброка, ни въ какомъ случаѣ не можетъ служить препятствіемъ къ выкупу крестьянами усадебной осѣдлости и полевыхъ угодій на основаніи особаго положенія о выкупѣ.

3, Условія на отдачу помѣщикомъ въ аренду состоящихъ въ его распоряженіи земель, угодій и оброчныхъ статей могутъ быть заключаемы на срокъ не свыше тридцати шести лѣтъ; но при совершеніи ихъ, помѣщикъ ни въ какомъ случаѣ, не можетъ передавать арендатору право на требованіе съ крестьянъ слѣдующихъ съ нихъ на основаніи мѣстныхъ положеній, издѣльныхъ повинностей: посему арендаторы земель, принадлежащихъ къ барщиннымъ имѣніямъ, не должны ни въ качествѣ управителей, ни подъ другимъ предлогомъ, употреблять въ свою пользу издѣльную повинность крестьянъ.

4, Срокъ на отдачу опекунами въ арендное содержаніе имѣній малолѣтныхъ ограничивается достиженіемъ силы послѣдними семнадцатилѣтняго возраста. Условія на отдачу опекунами имѣній малолѣтныхъ въ арендное содержаніе на болѣе продолжительные сроки могутъ быть заключаемы не иначе, какъ съ разрѣшенія Правительствующаго Сената, и съ соблюденіемъ порядка установленнаго въ статьѣ 277 законовъ гражданскихъ (по прод.), для продажи недвижимыхъ имѣній малолѣтныхъ. Арендныя условія, заключенныя опекунами безъ соблюденія сего порядка, не обязательны для несовершеннолѣтнихъ по достиженіи ими семнадцатилѣтняго возраста.

5, Договоры и условія на отдачу въ арендное содержаніе помѣщичьихъ имѣній заключаются письменно, на установленной гербовой бумагѣ, и представляются, для засвидѣтельствованія, какъ маклерамъ, если только имѣніе не состоитъ подъ запрещеніемъ, такъ и подлежащимъ уѣзднымъ и губернскимъ присутственнымъ мѣстамъ, по усмотрѣнію договаривающихся сторонъ. При этомъ запрещеніе на имѣніе, по случаю отдачи онаго въ аренду, налагается не иначе, какъ по требованію участвующихъ въ арендномъ договорѣ сторонъ.

6, При заключеніи арендныхъ договоровъ на сроки свыше двѣнадцати лѣтъ, цѣна бумаги, на которой договоры эти должны быть писаны, согласно съ правилами, установленными въ уставѣ о пошлинахъ, опредѣляется по сложности арендной суммы за двѣ-

надцать только лѣтъ, а не за все время, на какое заключенъ контрактъ.

7, Платежи, учиненные арендаторомъ владѣльцу имѣнія, болѣе чѣмъ за два года впередъ, если впослѣдствіи имѣніе это поступитъ въ публичную продажу, или будетъ присуждено къ отдачѣ другому владѣльцу, могутъ быть, со стороны заимодавцевъ или новыхъ владѣльцевъ, признаны недѣйствительными; но при этомъ предоставляется арендатору право взыскивать уплаченные имъ впередъ, свыше двухъ лѣтъ, деньги, съ владѣльца, заключившаго съ нимъ арендный договоръ.

8, Письменные договоры по найму крестьянами, какъ каждымъ отдѣльно, такъ и цѣлыми обществами, земельныхъ участковъ у помѣщиковъ, на земляхъ коихъ они водворены, на сроки до двѣнадцати лѣтъ, могутъ быть писаны на простой бумагѣ и свидѣтельствуемы въ волостныхъ правленіяхъ; по словестнымъ же условіямъ крестьяне могутъ нанимать земли у помѣщиковъ и у лицъ постороннихъ на кратковременный срокъ, не свыше трехъ лѣтъ. Такія словесныя условія, по желанію договаривающихся, могутъ быть совершаемы на основаніи статьи 91-й общаго положенія о крестьянахъ, вышедшихъ изъ крѣпостной зависимости.

Затѣмъ Государственный Совѣтъ, принявъ во вниманіе, что вышеозначенныя правила имѣютъ тѣсную связь съ законами гражданскими вообще, и по важности своихъ послѣдствій въ отношеніи къ раздѣлу, продажѣ и залогу имѣній, требуютъ самаго тщательнаго соображенія съ дѣйствующими по симъ предметамъ постановленіями, *мнѣніемъ положилъ*: предоставить главноуправляющему вторымъ отдѣленіемъ собственной Его Императорскаго Величества канцеляріи войти въ подробное соображеніе по всѣмъ предметамъ, состоящимъ въ связи съ вышеозначенными постановленіями, и соображенія свои о необходимыхъ въ семъ отношеніи измѣненіяхъ или дополненіяхъ дѣйствующихъ законовъ внесть, установленнымъ для законодательныхъ дѣлъ порядкомъ, на разсмотрѣніе и разрѣшеніе Государственнаго Совѣта.

II. Выписка изъ собранія гражданскихъ законовъ губерній Царства Польскаго.

(Изданіе типографіи II Отдѣленія Собственной Его Императорскаго Величества канцеляріи. 1870 г. С.-Петербургъ).

Раздѣлъ восьмой.

О договорѣ найма.

ГЛАВА ПЕРВАЯ.

Общія положенія.

1708. Договоры найма бываютъ двухъ родовъ: наемъ имуществъ и наемъ работъ.

1709. Наемъ имуществъ есть договоръ, въ силу котораго одна изъ договаривающихся сторонъ обязуется предоставить другой въ пользованіе вещь на неопредѣленное время, за извѣстную цѣну, которую другая сторона обязуется ей заплатить.

1710. Наемъ работъ есть договоръ, по которому одна изъ договаривающихся сторонъ обязуется сдѣлать что либо для другой, за условленное между ними вознагражденіе.

1711. Вышеозначенные два рода найма подраздѣляются еще на нѣсколько особенныхъ видовъ:

Наемъ домовъ и движимости (bail à loyer);

Аренда сельскихъ имѣній (bail à ferme);

Наемъ труда или услугъ (loyer);

Наемъ скота, прибыль котораго дѣлится между собственникомъ и тѣмъ лицомъ, кому онъ ввѣряетъ животныхъ (bail à cheptel);

Подрядъ на выполненіе какой либо работы за опредѣленную по

смѣтѣ или оптомъ цѣну, (devis marché ou prix fait) если матеріалъ доставляется тѣмъ лицомъ, для котораго работа предпринимается.

Эти три послѣдніе вида подлежатъ особымъ правиламъ.

1712. Аренда имуществъ государственныхъ, имуществъ, принадлежащихъ сельскимъ общинамъ и городамъ, а также установленіямъ, въ вѣдѣніи правительства состоящимъ, подчиняется особеннымъ правиламъ.

ГЛАВА ВТОРАЯ.

О наймѣ имуществъ.

1713. Предметомъ найма могутъ быть всякаго рода имущества, какъ движимыя, такъ и недвижимыя.

ОТДѢЛЕНІЕ ПЕРВОЕ

Общія правила о наймѣ домовъ и сельскихъ имѣній.

1714. Договоръ найма можно заключать или письменно или словесно.

1715. Если договоръ найма, заключенный не на письмѣ, не былъ еще приведенъ въ исполненіе, и одна изъ сторонъ его отрицаетъ, то доказательство посредствомъ свидѣтелей не допускается, какъ бы незначительна ни была цѣна найма, и не смотря на заявленіе, что данъ былъ задатокъ.

Присяга можетъ быть предложена только тому, кто отрицаетъ существованіе найма.

1716. Если возникаетъ споръ о наемной платѣ по словесному договору найма, исполненіе котораго уже началось, и нѣтъ росписки въ полученіи оной, то хозяинъ удостовѣряетъ свое показаніе присягой, буде наниматель не предпочтетъ оцѣнки чрезъ свѣдущихъ людей; въ этомъ случаѣ онъ несетъ издержки оцѣнки, если она будетъ превышать цѣну имъ показанную.

1717. Наниматель имѣетъ право отдавать имущество въ пере-

наемъ и даже уступить свой наемъ другому, если это не было ему запрещено.

Это можетъ быть запрещено вполнѣ или отчасти.

Оговорка о такомъ запрещеніи безусловно необходима.

1718. Статьи раздѣла о договорѣ предбрачномъ и о взаимныхъ правахъ супруговъ, содержащія правила о наймѣ имуществъ замужнихъ женщинъ, примѣняются и къ найму имуществъ, принадлежащихъ несовершеннолѣтнимъ.

1719. Наймодавецъ, по самому свойству договора и безъ всякаго особаго условія обязанъ:

1) передать нанимателю вещь, имъ нанятую;

2) поддерживать вещь въ такомъ состояніи, чтобы она была годна для того употребленія, для котораго нанята;

3) обезпечить нанимателю спокойное ею пользованіе во все продолженіе найма.

1720. Наймодавецъ, обязанъ передать вещь въ совершенно исправномъ видѣ.

Онъ обязанъ въ продолженіи найма дѣлать всѣ починки и поправки, какія окажутся нужными, за исключеніемъ тѣхъ, которыя падаютъ на нанимателя.

1721. Наймодавецъ отвѣтствуетъ нанимателю за всѣ пороки и недостатки нанятой вещи, которые препятствуютъ пользоваться ею, хотя бы и не зналъ о нихъ при совершеніи договора найма.

Если отъ пороковъ и недостатковъ вещи произойдутъ для нанимателя какія либо потери, то наймодавецъ обязанъ вознаградить его.

1722. Если въ продолженіи найма вещь, отданная въ наемъ уничтожилась во всей ея цѣлости вслѣдствіе случайнаго событія, то договоръ найма прекращается самъ собою; если вещь уничтожилась только отчасти, то наниматель имѣетъ право, смотря по обстоятельствамъ требовать или уменьшенія цѣны, или прекращенія договора. Въ обоихъ случаяхъ нельзя требовать вознагражденія за вредъ и убытки.

1723. Наймодавецъ не можетъ въ продолженіи найма измѣнять форму вещи, отданной въ наемъ.

1724. Если въ продолженіи найма вещь, въ наемъ отданная, потребуетъ настоятельныхъ поправокъ, которыя не могутъ быть отложены до окончанія найма, то наниматель не можетъ противиться этимъ поправкамъ, какія бы неудобства отъ того не возникали, и хотя бы онъ во время исправленій былъ лишенъ пользованія частію нанятой вещи.

Однако, если эти поправки продолжаются болѣе сорока дней, то цѣна найма уменьшается соразмѣрно времени и той части нанятой вещи, пользованія которою наниматель лишился.

Если эти поправки такого свойства, что дѣлаютъ необитаемыми помѣщенія, необходимыя для нанимателя и его семейства, то онъ можетъ требовать уничтоженія договора найма.

1725. Наймодавецъ не отвѣтствуетъ нанимателю за безпокойства, причиняемыя его пользованію дѣйствіями третьихъ лицъ, не заявляющихъ впрочемъ, никакихъ правъ на нанимаемую вещь; но наниматель имѣетъ право преслѣдовать ихъ отъ своего собственнаго имени.

1726. Если же, напротивъ того, спокойное пользованіе нанимателя или арендатора нарушено вслѣдствіе иска о правѣ собственности на имущество, то они имѣютъ право на соразмѣрное уменьшеніе платы за наемъ или аренду, если объ этихъ притязаніяхъ и препятствіяхъ къ спокойному пользованію было заявлено хозяину.

1727. Если лица, фактически нарушившія спокойное владѣніе нанимателя, предъявятъ какія либо права на вещь, въ наемъ отданную, или если наниматель вызванъ въ судъ и присужденъ къ возвращенію всей или части нанятой вещи, или къ обязанности терпѣть въ чью либо пользу какой либо сервитутъ, то онъ долженъ привлечь къ отвѣтственности наймодавца, а самъ, если того потребуетъ, освобождается отъ иска указаніемъ наймодавца отъ имени котораго онъ владѣетъ.

1728. Наниматель имѣетъ двѣ главныя обязанности:

1, Пользоваться вещью, въ наемъ ему отданною какъ заботливый хозяинъ, и сообразно съ тѣмъ назначеніемъ, на которое она ему была отдана или при отсутствіи о томъ соглашенія сообразно съ назначеніемъ, которое слѣдуетъ предполагать по обстоятельствамъ найма.

2, Вносить наемную плату въ опредѣленные сроки.

1729. Если наниматель употребляетъ нанятую вещь несогласно ея назначенію или такимъ образомъ, что изъ этаго можетъ произойти убытокъ для наймодавца, то сей послѣдній смотря по обстоятельствамъ, можетъ требовать уничтоженія договора.

1730. Если стороны сдѣлали опись вещи, въ наемъ отданной, то наниматель обязанъ возвратить ее въ томъ видѣ, въ какомъ принялъ по описи, за исключеніемъ того, что утратилось и пришло въ худшее состояніе отъ ветхости или отъ непреодолимой силы.

1731. Если опись вещи не была сдѣлана, то предполагается, что наниматель принялъ вещь въ хорошемъ состояніи по отношенію къ тѣмъ исправленіямъ, которыя на немъ лежатъ, и долженъ возвратить вещь въ томъ же состояніи; но за нимъ сохраняется право доказать противное.

1732. Наниматель отвѣчаетъ за повреждения и утраты, которыя бы послѣдовали во время его пользованія вещью, развѣ бы онъ доказалъ, что они произошли не по его винѣ.

1733. Онъ отвѣчаетъ за убытки отъ пожара, если не докажетъ:

Что пожаръ произошолъ отъ случайнаго событія либо непреодолимой силы, или вслѣдствіе недостатковъ постройки;

Или что огонь сообщился отъ сосѣдняго зданія.

1734. Если нанимателей нѣсколько, то всѣ они отвѣчаютъ за убытки отъ пожара солидарно.

Но если докажутъ, что пожаръ начался въ жильѣ одного изъ нихъ, то въ этомъ случаѣ отвѣчаетъ только сей послѣдній.

Или, если нѣкоторые изъ нихъ докажутъ, что пожаръ не могъ начаться у нихъ, то и въ такомъ случаѣ они за него не отвѣчаютъ.

1735. Наниматель отвѣчаетъ за поврежденія и утраты, причиняемыя его домашними или перенаемщиками.

1736. Если наемъ совершенъ былъ не на письмѣ, то ни одна сторона не можетъ отказаться отъ найма иначе, какъ съ соблюденіемъ сроковъ, установленныхъ мѣстными обычаями.

1737. Наемъ прекращается самъ собою по истеченіи назначеннаго срока и безъ всякаго въ этомъ случаѣ предварительно заявленія если договоръ былъ заключенъ письменно.

1738. Если по окончаніи срока найма, совершеннаго на письмѣ, наниматель остается и оставляется во владѣніи, то чрезъ это возникаетъ новый договоръ, послѣдствія котораго опредѣляются статьею, касающеюся наймовъ, совершенныхъ не на письмѣ.

1739. Наниматель, которому отказано въ наймѣ, хотя бы и оставался во владѣніи нанятою вещью, не можетъ ссылаться на безмолвное возобновленіе договора.

1740. Въ случаяхъ, указанныхъ двумя предшедшими статьями, поручительство, данное постороннимъ лицомъ въ точномъ исполненіи договора найма, не распространяется на обязательства, возникающія отъ дальнѣйшаго продолженія договора.

1741. Договоръ найма прекращается вслѣдствіе уничтоженія нанятой вещи и вслѣдствіе неисполненія обязательства какъ со стороны наймодавца, такъ и со стороны нанимателя.

1742. Договоръ найма не прекращается ни смертью наймодавца, ни смертью нанимателя.

1743. Если наймодавецъ продаетъ вещь, въ наемъ отданную, то пріобрѣтатель не можетъ отказать арендатору либо наемщику, имѣющему официальный актъ найма, либо частный актъ, день совершенія котораго опредѣленъ, развѣ бы наймодавецъ удержалъ это право за собою по договору найма.

1744. Если при заключеніи договора найма было условлено, что, въ случаѣ продажи, пріобрѣтатель можетъ отказать арендатору либо наемщику, и если не сдѣлано никакихъ условій относительно вознагражденія за вредъ и убытки, то наймодавецъ обязанъ вознаградить арендатора либо наемщика, какъ постановлено въ нижеслѣдующихъ статьяхъ.

1745. Если дѣло идетъ о домѣ, квартирѣ или магазинѣ, то наймодавецъ платитъ удаленному нанимателю, въ вознагражденіе за вредъ и убытки, сумму равную цѣнѣ найма за то время, какое по мѣстнымъ обычаямъ полагается между отказомъ и оставленіемъ помѣщенія.

1746. Если дѣло идетъ о сельскихъ недвижимыхъ имуществахъ, то вознагражденіе, которое хозяинъ обязанъ заплатить арендатору, равняется третьей части цѣны за все остающееся время аренды.

1747. Вознагражденіе опредѣляется свѣдущими людьми, если дѣло идетъ о фабрикахъ, заводахъ или иныхъ заведеніяхъ, требующихъ значительныхъ затратъ.

1748. Пріобрѣтатель, желающій воспользоваться предоставленнымъ по договору найма на случай продажи, правомъ отказать арендатору либо наемщику, обязанъ, сверхъ сего, предварительно увѣдомить нанимателя объ отказѣ въ срокъ, принятый для такихъ увѣдомленій въ данной мѣстности.

Онъ обязанъ также увѣдомить арендатора сельскихъ имуществъ, по крайней мѣрѣ, за годъ впередъ.

1749. Арендаторы либо наемщики не могутъ быть удалены прежде, чѣмъ вышеозначенные вредъ и убытки будутъ имъ возмѣщены наймодавцемъ, а если онъ не платитъ, то новымъ пріобрѣтателемъ.

1750. Если договоръ найма совершенъ не въ формѣ офиціальнаго акта, или если время его совершенія не опредѣлено, то пріобрѣтатель не обязанъ вознаграждать за вредъ и убытки.

1751. Пріобрѣтатель, обязавшійся условіемъ выкупа, не мо-

жетъ отказать нанимателю до тѣхъ поръ, пока съ истеченіемъ срока, назначеннаго для выкупа, не сдѣлается безповоротнымъ собственникомъ.

ОТДѢЛЕНІЕ ВТОРОЕ.

Особыя правила о наймѣ домовъ и движимости.

1752. Наниматель, не меблирующій дома въ достаточномъ размѣрѣ, можетъ быть изъ него удаленъ, если не доставитъ обезпеченія соотвѣтствующаго наемной платѣ.

1753. Перенаемщикъ отвѣчаетъ хозяину только въ размѣрѣ цѣны какую долженъ за перенаемъ во время обращенія взысканія на самого нанимателя, причемъ не можетъ ссылаться на то, что заплатилъ ему впередъ.

Уплаты, сдѣланныя перенаемщикомъ, какъ на основаніи условій перенайма, такъ и по мѣстнымъ обычаямъ, не считаются уплатами, сдѣланными впередъ.

1754. Къ мелкимъ починкамъ и поправкамъ которыя лежатъ на обязанности нанимателя, если нѣтъ противнаго тому условія принадлежатъ тѣ, которыя причисляются въ этотъ разрядъ мѣстными обычаями; сюда между прочимъ, относятся слѣдующіе предметы:

Очаги, каминныя заслонки, наличники, надкаминныя доски;

Перемазка, до высоты одного метра, нижней части комнатныхъ стѣнъ и другихъ жилыхъ мѣстъ;

Полы и паркеты, когда только нѣкоторыя ихъ части повреждены;

Стекла, исключая разбитыхъ градомъ или вслѣдствіе иныхъ случайныхъ и непреодолимыхъ причинъ, за что наниматель не отвѣчаетъ;

Двери, оконныя рамы, перегородки или ставни для лавокъ, задвижки, петли и замки.

1755. Никакія поправки, хотя бы и лежащія на обязанности

наемщика не производятся имъ, если поврежденія произошли отъ ветхости или непреодолимой силы.

1756. Очистка колодцевъ и выгребныхъ ямъ лежитъ на обязанности хозяина, если не было противнаго тому условія.

1757. Наемъ движимости для убранства и устройства цѣлаго дома, отдѣльной квартиры, лавки или инаго помѣщенія, считается заключеннымъ на обыкновенный срокъ найма домовъ, квартиръ, лавокъ или иныхъ помѣщеній, согласно съ мѣстными обычаями.

1758. Наемъ меблированныхъ комнатъ считается заключеннымъ погодно, если наемная плата опредѣлена по стольку-то въ годъ;

Помѣсячно, если она опредѣлена по стольку-то въ мѣсяцъ;

Поденно, если она опредѣлена по стольку-то въ день.

Если нѣтъ указаній, что наемъ заключенъ по стольку-то въ годъ, или въ мѣсяцъ, или въ день, то наемъ считается заключеннымъ на основаніи мѣстныхъ обычаевъ.

1759. Если наниматель дома или квартиры по окончаніи срока найма, заключенаго на письмѣ, продолжаетъ ими пользоваться безъ препятствія въ томъ со стороны наймодавца, то подразумѣвается, что онъ остается въ нихъ на тѣхъ же самыхъ условіяхъ на время опредѣляемое мѣстными обычаями, и не можетъ ни оставить помѣщенія ни быть изъ него удаленъ иначе, какъ по увѣдомленіи въ срокъ, опредѣляемый мѣстными обычаями.

1760. Въ случаѣ уничтоженія договора по винѣ нанимателя, онъ обязанъ заплатить цѣну найма за время, необходимое для отдачи въ новый наемъ, чѣмъ не устраняется право на вознагражденіе за вредъ и убытки которые бы могли произойти отъ злоупотребленія.

1761. Наймодавецъ не можетъ отступиться отъ договора, хотя бы объявилъ, что самъ хочетъ занять отданный въ наемъ домъ, если не было противнаго тому условія.

1762. Если въ договорѣ найма было условлено, что наймодавецъ можетъ потомъ самъ занять отданный въ наймы домъ, то

онъ обязанъ заранѣе увѣдомить нанимателя съ соблюденіемъ сроковъ, установленныхъ мѣстными обычаями.

ОТДѢЛЕНІЕ ТРЕТІЕ.

Особенныя правила объ арендѣ сельскихъ имѣній.

1763. Кто обработываетъ землю подъ условіемъ дѣлежа плодовъ съ наймодавцемъ, тотъ не можетъ ни сдавать ее отъ себя въ перенаемъ, ни переуступать своихъ правъ, если это ему прямо не было предоставлено въ договорѣ.

1764. Въ случаѣ нарушенія сего правила, собственникъ имѣетъ право возвратить землю въ свое пользованіе, а арендаторъ присуждается къ вознагражденію за вредъ и убытки, отъ неисполненія договора происшедшіе.

1765. Если въ арендномъ договорѣ означено большее или меньшее противъ дѣйствительности пространство земли, то увеличеніе или уменьшеніе арендной платы можетъ послѣдовать только въ случаяхъ и на основаніи правилъ, указанныхъ въ раздѣлѣ о продажѣ.

1766. Если арендаторъ сельскаго имѣнія не заведетъ въ немъ скота и орудій, необходимыхъ для хозяйства, если вовсе не воздѣлываетъ земли, или воздѣлываетъ ее не какъ заботливый хозяинъ, или употребляетъ нанятый предметъ не сообразно его назначенію, или, вообще, не исполняетъ условій договора, и отъ этаго возникаютъ для наймодавца убытки, то сей послѣдній, смотря по обстоятельствамъ, можетъ требовать уничтоженія аренднаго договора.

Въ случаѣ, если договоръ прекращается по винѣ арендатора, онъ обязанъ вознаградить хозяина за вредъ и убытки, согласно статьѣ 1764.

1767. Каждый арендаторъ сельскаго имѣнія обязанъ складывать произведенія земли въ мѣста, для сего предназначенныя по договору.

1768. Арендаторъ сельскаго имѣнія обязанъ подъ опасеніемъ вознагражденія за всѣ издержки, вредъ и убытки, увѣдомлять собственника о всякомъ завладѣніи, которое бы послѣдовало въ имѣніи.

Это увѣдомленіе должно быть сдѣлано въ тотъ же срокъ, какой опредѣленъ для вызова сторонъ къ суду, сообразно съ разстояніемъ.

1769. Если договоръ аренды заключенъ на нѣсколько лѣтъ, и въ продолженіи оной весь урожай или по крайней мѣрѣ, половина его погибнетъ вслѣдствіе случайныхъ событій, то арендаторъ можетъ требовать соотвѣтственной сбавки арендной платы, развѣ бы его потери покрывались урожаями предъидущихъ лѣтъ.

Если потери его не покрыты, то опредѣленіе размѣра сбавки арендной платы можетъ послѣдовать только по окончаніи аренды. когда дѣлается расчетъ за всѣ арендные годы.

Впрочемъ, судъ можетъ и временно освободить арендатора отъ вноса части арендной платы сообразно съ понесенными потерями.

1770. Если аренда заключена только на годъ и если погибъ весь урожай или по крайней мѣрѣ половина его погибла, то арендаторъ освобождается отъ вноса соотвѣтственной части арендной платы.

Если погибло менѣе половины урожая, то онъ не въ правѣ требовать никакой сбавки.

1771. Арендаторъ не можетъ вовсе требовать сбавки арендной платы, когда урожай погибъ по отдѣленіи его отъ земли, развѣ бы договоръ аренды предоставлялъ собственнику право на часть урожая въ натурѣ; въ этомъ случаѣ собственникъ несетъ потерю урожая, на его часть причитающуюся, если только арендаторъ не впалъ въ просрочку по доставкѣ собственнику слѣдующей ему части урожая.

Арендаторъ не можетъ, равнымъ образомъ, требовать сбавки арендной платы если причина потерь существовала и была извѣстна во время совершенія аренднаго договора.

1772. Арендаторъ можетъ, въ силу положительнаго условія, принять на свою отвѣтственность потери, происходящія и отъ случайныхъ событій.

1773. Такое условіе относится только къ обыкновеннымъ случайнымъ событіямъ, каковы: градобитія, пожары отъ молніи, морозы и спаденіе винограда.

Оно не относится къ событіямъ чрезвычайнымъ, каковы: опустошенія, происходящія вслѣдствіе войны или наводненій, которымъ мѣстность въ обыкновенномъ порядкѣ вещей не подвергается, развѣ бы арендаторъ принялъ на свою отвѣтственность потери, происходящія отъ всякаго рода случайныхъ событій, предвидимыхъ либо непредвидимыхъ.

1774. Договоръ аренды сельскаго имѣнія совершенный не на письмѣ, считается заключеннымъ на время необходимое для сбора всѣхъ плодовъ со взятой въ арендное содержаніе недвижимости.

Посему аренда луга, виноградника и всякаго другаго поземельнаго участка, съ котораго плоды собираются сполна только въ теченіи года, считается заключенною на годъ.

Аренда пахатныхъ земель, раздѣленныхъ на поля или плодосмѣны, считается заключенною на столько лѣтъ, сколько есть отдѣльныхъ полей.

1775. Аренда сельскихъ имѣній, хотя бы совершена была не на письмѣ, прекращается сама собою, по истеченіи срока, на который, по силѣ предшедшей статьи, считается заключенною.

1776. Если съ окончаніемъ срока письменному договору аренды сельскихъ имуществъ, арендаторъ остается и оставляется во владѣніи арендованнымъ имѣніемъ, то возникаетъ новая аренда, сила и дѣйствіе которой опредѣляются статьею 1774.

1777. Арендаторъ, выбывающій изъ имѣнія, долженъ оставить своему, по обработкѣ земли преемнику надлежащія помѣщенія и другія удобства для работъ слѣдующаго года; и наоборотъ, новый арендаторъ долженъ предоставить выбывающему надлежащія

помѣщенія и другія удобства для сбыта фуража и уборки оставшейся еще жатвы.

Въ обоихъ случаяхъ должно сообразоваться съ мѣстными обычаями.

1778. Арендаторъ, выбывающій изъ имѣнія, обязанъ также оставить солому и навозъ послѣдняго года, если онъ ихъ получилъ при пріемѣ имѣнія, а если бы и не получилъ, то собственникъ можетъ оставить ихъ за собою по оцѣнкѣ.

ГЛАВА ТРЕТІЯ.

О наймѣ услугъ и работъ.

1779. Есть три главные рода найма услугъ и работъ:

1. Наемъ рабочихъ людей, которые нанимаются къ кому либо въ услуженіе;

2. Наемъ возчиковъ для перевозки людей или товаровъ, какъ сухимъ путемъ, такъ и водою;

3. Наемъ подрядчиковъ для производства работъ по смѣтнымъ или оптовымъ цѣнамъ.

ОТДѢЛЕНІЕ ПЕРВОЕ.

О наймѣ слугъ и рабочихъ.

1780. Нельзя поступить въ услуженіе иначе, какъ на срокъ или для опредѣленнаго предпріятія.

1781. Показаніямъ хозяина дается вѣра:

Относительно количества жалованья;

Относительно уплаты онаго за истекшій годъ;

Относительно выдачѣ жалованья въ счетъ текущаго года.

ОТДѢЛЕНІЕ ВТОРОЕ.

О возчикахъ по сухому и водному пути.

1782. Возчики по сухому и водному пути подчиняются, отно-

сительно сбереженія ввѣренныхъ имъ вещей, правиламъ о содержателяхъ гостинницъ, изложеннымъ въ раздѣлѣ о поклажѣ и секвестрѣ.

1783. Они отвѣчаютъ не только за то, что приняли на свои суда или возы, но и за то, что имъ было передано въ пристани или въ складѣ, для нагрузки на свои суда или возы.

1784. Они отвѣчаютъ за утрату и поврежденіе ввѣренныхъ имъ вещей, развѣ докажутъ, что вещи тѣ утрачены или повреждены вслѣдствіе случайнаго событія или непреодолимой силы.

1785. Содержатели общественныхъ заведеній для транспорта сухимъ путемъ или водою, а также общественныхъ экипажей обязаны имѣть книги для записки денегъ, вещей и тюковъ, ими принятыхъ.

1786. Содержатели и управляющіе общественныхъ заведеній для перевозки лицъ или вещей, хозяева лодокъ и судовъ подлежатъ кромѣ того, особымъ правиламъ, которыми опредѣляются взаимныя отношенія между ними и другими гражданами.

ОТДѢЛЕНІЕ ТРЕТІЕ.

О наймѣ работъ по смѣтнымъ и оптовымъ цѣнамъ.

1787. При заключеніи подряда на какія либо работы можно условиться, что подрядчикъ поставитъ только свой трудъ либо знаніе или же, вмѣстѣ съ тѣмъ, и свой матеріалъ.

1788. Если работникъ поставляетъ матеріалъ отъ себя, и вещь какимъ либо образомъ погибнетъ прежде, чѣмъ она передана заказавшему, то потеря падаетъ на счетъ работника, развѣ заказавшій работу впалъ въ просрочку относительно принятія вещи.

1789. Если работникъ поставляетъ только свой трудъ и знаніе, и вещь погибнетъ, то онъ отвѣчаетъ только за свою вину.

1790. Если въ случаѣ, предшедшею статьею обозначенномъ, вещь погибла, хотя бы и безъ всякой вины работника, но прежде пріема работы, и безъ просрочки въ ея осмотрѣ со стороны

хозяина, то работникъ не имѣетъ права требовать заработной платы, если только вещь погибла не по негодности матеріала.

1791. Когда работа производится по штучно или на мѣру, то повѣрка работы можетъ происходить и по частямъ; предполагается, что повѣрка сдѣлана за всѣ оплаченныя части работы, если хозяинъ платитъ работнику по мѣрѣ выполненія работъ.

1792. Если зданіе, построенное за оптовую цѣну, разрушится вполнѣ или только въ нѣкоторой части вслѣдствіе недостатка постройки или даже вслѣдствіе негодности грунта, то архитекторъ и подрядчики отвѣчаютъ за это въ теченіе десяти лѣтъ.

1793. Архитекторъ или подрядчикъ, обязавшійся выстроить зданіе за оптовую цѣну по условленному съ хозяиномъ земли плану, не можетъ требовать увеличенія цѣны ни подъ предлогомъ возвышенія задѣльной платы или цѣны матеріаловъ, ни подъ предлогомъ измѣненій и увеличеній, противъ плана сдѣланныхъ, если на такія измѣненія и увеличенія не было дано письменнаго согласія, и если о цѣнѣ ихъ не было уговора съ хозяиномъ.

1794. Подрядившій можетъ, по собственному усмотрѣнію, прекратить договоръ объ оптовой работѣ, хотя бы работа была уже начата, вознаградивъ подрядчика за всѣ расходы и работы и уплативъ всю прибыль, которую бы онъ могъ имѣть отъ этаго предпріятія.

1795. Договоръ найма работъ прекращается смертію работника, архитектора или подрядчика.

1796. Собственникъ обязанъ однако, по соразмѣрности съ общею цѣною, означенною въ договорѣ уплатить въ наслѣдственную массу цѣнность всѣхъ сдѣланныхъ работъ и заготовленныхъ матеріаловъ, но только въ томъ случаѣ, если тѣ работы или матеріалы могутъ быть ему полезны.

1797. Подрядчикъ отвѣчаетъ за дѣйствія лицъ, употребляемыхъ имъ въ работу.

1798. Каменьщики, плотники и другіе рабочіе употребляемые для постройки зданія или производства иныхъ работъ по подряду

имѣютъ право иска противъ того для кого работы сдѣланы, только въ размѣрѣ той суммы, какую онъ долженъ подрядчику во время предъявленія иска.

1799. Каменьщики, плотники, слесаря и другіе рабочіе, берущіе работы прямо по оптовой цѣнѣ, подчиняются правиламъ, предписаннымъ въ настоящемъ отдѣленіи; они считаются подрядчиками той части работъ, которую на себя приняли.

ГЛАВА ЧЕТВЕРТАЯ.

О наймѣ скота.

ОТДѢЛЕНІЕ ПЕРВОЕ.

Общія положенія.

1800. Наемъ скота есть такой договоръ по которому одна сторона даетъ другой сторонѣ скотъ съ тѣмъ, чтобы послѣдняя его берегла, кормила и имѣла за нимъ присмотръ, на условіяхъ, между сторонами опредѣленныхъ.

1801. Наемъ скота бываетъ нѣсколькихъ видовъ:

Наемъ простой или обыкновенный;

Наемъ изъ полу;

Наемъ скота арендаторомъ имѣнія или половникомъ (colon partiaire).

Есть еще четвертый родъ договора, называемый наймомъ скота не въ собственномъ смыслѣ.

1802. Можно отдавать въ наемъ всякаго рода скотъ, отъ котораго бываетъ приплодъ или который можетъ приносить выгоду для земледѣлія или торговли.

1803. Если нѣтъ особыхъ условій, договоры эти подлежатъ нижеслѣдующимъ правиламъ.

ОТДѢЛЕНІЕ ВТОРОЕ.

О простомъ наймѣ скота.

1804. Простой наемъ скота есть договоръ, по которому скотъ

отдается кому либо для присмотра, прокормленія и ухода подъ условіемъ, что наниматель получаетъ въ свою пользу половину приплода и несетъ также половину убыли.

1805. Оцѣнка скота, сдѣланная въ договорѣ найма, не даетъ нанимателю права собственности на оный; она имѣетъ только цѣлью опредѣленіе потерь или прибыли, которыя могутъ оказаться при окончаніи найма.

1806. Наниматель скота обязанъ имѣть попеченіе о сохраненіи его какъ заботливый хозяинъ.

1807. Онъ отвѣчаетъ за потери, происходящія отъ случайныхъ событій, только въ томъ случаѣ, если имъ предшествовала съ его стороны вина, безъ которой не произошло бы и потерь.

1808. Въ случаѣ спора, наниматель обязанъ доказать случайное событіе, а наймодавецъ обязанъ доказать вину, которую онъ приписываетъ нанимателю.

1809. Наниматель освобожденный отъ отвѣтственности за потери, происшедшія отъ случайнаго событія, обязанъ, во всякомъ случаѣ, дать отчетъ въ кожахъ отъ животныхъ.

1810. Если весь скотъ, отданный въ наемъ погибнетъ безъ вины нанимателя, то потерю несетъ хозяинъ.

Если погибла только часть скота, то потеря падаетъ на общій счетъ, и опредѣляется по оцѣнкѣ первоначальной и по оцѣнкѣ при окончаніи найма.

1811. Не дозволяется заключать слѣдующихъ условій:

Что наниматель несетъ всю убыль скота хотя бы она послѣдовала отъ случайнаго событія и безъ его вины;

Или, что онъ принимаетъ на себя большую часть въ потеряхъ, нежели въ прибыли;

Или, что хозяинъ скота по окончаніи найма возьметъ, не въ зачетъ, болѣе, нежели сколько далъ въ наемъ.

Всякій подобный договоръ считается недѣйствительнымъ.

Наниматель одинъ пользуется молочными скопами, навозомъ и рабочими силами скота.

Шерсть и приплодъ дѣлятся.

1812. Наниматель не въ правѣ распоряжаться ни одною штукою изъ стада, принадлежитъ ли она къ первоначальному составу или къ приплоду, безъ согласія наймодавца, который равнымъ образомъ, не въ правѣ распоряжаться безъ согласія нанимателя.

1813. Если скотъ отданъ въ наемъ арендатору другаго лица, то это лицо должно быть о томъ увѣдомлено; иначе оно имѣетъ право арестовать скотъ и подвергнуть продажѣ за то, что арендаторъ ему долженъ.

1814. Наниматель не въ правѣ производить стрижку безъ увѣдомленія о томъ наймодавца.

1815. Если срокъ найма скота не опредѣленъ въ договорѣ, то наемъ считается заключеннымъ на три года.

1816. Наймодавецъ можетъ требовать уничтоженіе договора и ранѣе того, если наниматель не исполняетъ своихъ обязанностей.

1817. При окончаніи найма или при его уничтоженіи производится переоцѣнка нанятаго скота.

Наймодавецъ можетъ напередъ выбрать всякаго рода скотъ въ размѣрѣ первоначальной оцѣнки; излишекъ за тѣмъ подлежитъ дѣлежу.

Если нѣтъ достаточнаго количества скота для покрытія первоначальной оцѣнки, то наймодавецъ беретъ наличный скотъ, и между сторонами дѣлается разсчетъ убыли.

ОТДѢЛЕНІЕ ТРЕТІЕ.

О наймѣ скота изъ полу.

1818. Наемъ изъ полу есть товарищество, по которому каждая изъ договаривающихся сторонъ доставляетъ половину скота который дѣлается общимъ по отношенію къ прибыли и убыткамъ.

1819. Наниматель изъ полу, какъ и при простомъ наймѣ одинъ пользуется молочными скопами, навозомъ и рабочими силами скота.

Наймодавецъ имѣетъ право только на половину шерсти и приплода.

Всякое противное тому условіе не дѣйствительно, если только наймодавецъ не былъ собственникомъ имѣнія, а наниматель скота вмѣстѣ и арендаторомъ или половникомъ этого имѣнія.

1820. Всѣ прочія правила о простомъ наймѣ скота относятся и къ найму изъ полу.

ОТДѢЛЕНІЕ ЧЕТВЕРТОЕ.

О наймѣ скота арендаторомъ или половникомъ.

(colou partiaire.)

§ 1. О наймѣ скота арендаторомъ.

1821. Договоръ этаго рода (называемый также желѣзнымъ наймомъ) состоитъ въ томъ, что собственникъ имѣнія даетъ арендатору рабочій и хозяйственный скотъ въ наемъ съ условіемъ, по окончаніи арендкаго срока оставить скотъ равный по цѣнности тому, который принятъ при арендѣ имѣнія.

1822. Оцѣнка скота, предоставленнаго арендатору, не даетъ ему права собственности на этотъ скотъ, который, тѣмъ не менѣе, переходитъ на его страхъ.

1823. Всѣ доходы принадлежатъ арендатору во все продолженіе аренды, если нѣтъ противнаго тому условія.

1824. Навозъ отъ скота, предоставленнаго арендатору, не составляетъ статьи личнаго его дохода, но принадлежитъ арендуемой землѣ и долженъ быть употребляемъ единственно для его хозяйственныхъ нуждъ.

1825. Гибель скота, даже въ полномъ составѣ и отъ случайнаго событія, падаетъ на счетъ арендатора, если нѣтъ противнаго тому условія.

1826. По окончаніи аренды, арендаторъ не въ правѣ удержать предоставленный ему скотъ, уплативъ стоимость его по пер-

воначальной оцѣнкѣ; онъ долженъ оставить скотъ въ такомъ составѣ, который по цѣнности былъ бы равенъ тому какой онъ получилъ.

Если окажется недостатокъ, то арендаторъ долженъ за него заплатить; ему принадлежитъ только излишекъ.

§ 2. О наймѣ скота половникомъ.

1827. Если скотъ, данный въ наемъ половнику, погибнетъ въ полномъ составѣ безъ вины сего послѣдняго, то потерю несетъ хозяинъ.

1828. Дозволяется въ договорѣ постановить, что половникъ предоставитъ хозяину свою часть руна за цѣну низшую противъ дѣйствительной стоимости;

Что хозяинъ будетъ имѣть большую долю въ доходахъ;

Что будетъ получать половину молочнаго скопа.

Но нельзя въ договорѣ постановлять, что половникъ отвѣчаетъ за всѣ потери.

1829. Наемъ скота половникомъ оканчивается вмѣстѣ съ арендою поземельнаго участка.

1830. Этотъ наемъ подчиняется, впрочемъ, всѣмъ правиламъ о простомъ наймѣ скота.

ОТДѢЛЕНІЕ ПЯТОЕ.

О наймѣ скота, такъ называемомъ не въ собственномъ смыслѣ.

1831. Если одна или нѣсколько коровъ отданы съ тѣмъ, чтобы имъ даны были помѣщеніе и кормъ, то отдающій сохраняетъ на этихъ коровъ право собственности и имѣетъ право только на приплодъ.

III. Выписка изъ III тома свода мѣстныхъ узаконеній губерній Остзейскихъ.

(Изданіе типографіи II Отдѣленія Собственной Его Императорскаго Величества канцеляріи. 1864 г. С.-Петербургъ).

Раздѣлъ тринадцатый.

Требованія по договорамъ о предоставленіи пользованія.

ГЛАВА ПЕРВАЯ.

О договорѣ аренды и найма.

ОТДѢЛЕНІЕ ПЕРВОЕ.

Значеніе и виды договора аренды и найма.

4025. Аренда или наемъ есть такой договоръ, коимъ одна сторона предоставляетъ или обѣщаетъ другой, за извѣстную арендную или наемную плату, употребленіе извѣстной вещи или пользованіе ею. Договоръ, коимъ предоставляется или обѣщается пользованіе вещью плодоприносящею, для собиранія съ нея доходовъ, считается арендою; всякой же другой—наймомъ.

ОТДѢЛЕНІЕ ВТОРОЕ.

Принадлежности договора аренды и найма.

I. Предметъ договора.

4026. Предметъ договора аренды и найма могутъ быть какъ всякія тѣлесныя вещи, отчужденіе коихъ не запрещено, такъ и права, и притомъ не одни поземельныя, каковы суть право охо-

ты, винокуренія и пивоваренія, но и личные сервитуты, напр. пользованіе (а). Сервитуты вещные могутъ быть отдаваемы въ аренду не иначе какъ вмѣстѣ съ господствующею недвижимостью (б).

4027. Вещи, которыми можно пользоваться не иначе какъ потребляя оныя, отдачѣ въ наемъ не подлежатъ, развѣ бы цѣлію найма было именно одно пользованіе (Gebrauch) вещью безъ ея потребленія.

Примѣчаніе. Если кому либо будетъ предоставлено разработывать каменоломню, торфяникъ и т. п., то сдѣлка сего рода признается не арендою, а куплею.

4028. Если кто возьметъ въ аренду или найметъ собственную свою вещь, въ предположеніи что она чужая, то договоръ о семъ признается недѣйствительнымъ (а). Но если кто либо другой имѣетъ соучастіе въ правѣ собственности на вещь, или иныя на нее права, предоставляющія ему обладаніе и пользованіе оною, то отдача такой вещи въ аренду или въ наемъ ея собственнику недѣйствительною не признается.

4029. Не требуется чтобы отдающій вещь въ аренду или въ наемъ былъ непремѣнно ея собственникомъ; право такой отдачи предоставляется напротивъ, каждому, кому принадлежитъ пользованіе вещью какъ то: заставному владѣльцу, лицу имѣющему право пользованія въ тѣсномъ смыслѣ (ст. 1199), наслѣдственному арендатору, поземельному оброчному содержателю, лицу владѣющему заложенною ему плодоприносящею вещью (ст. 1493) наконецъ владѣльцу родоваго фидеикоммиса (а). Даже и самъ арендаторъ или наниматель можетъ вещь, взятую имъ въ аренду или наемъ, отдать другому, и только въ Лифляндіи и Эстляндіи на сіе требуется положительное согласіе того, отъ кого вещь арендована или нанята (б). Въ Курляндіи если не будетъ условлено иначе, и этаго ограниченія не существуетъ (в).

Примѣчаніе 1. По Эстляндскому земскому праву арендаторъ вотчины можетъ отдать оную въ аренду другому лишь тогда, ког-

да будетъ на то согласіе арендодателя въ письменномъ контрактѣ.

Примѣчаніе 2. Поземельные участки, къ вотчинамъ принадлежащіе, и въ Курляндіи не могутъ быть передаваемы арендаторомъ другому, безъ согласія на то арендодателя.

Примѣчаніе 3. По Эстляндскому городскому праву наемщикъ судна можетъ, на срокъ своего договора, отдать оное въ наемъ другому.

4030. Арендаторъ или наниматель не должны при переуступкѣ вещи третьему лицу (ст. 4029) дѣйствовать обманно и во вредъ тому, отъ кого ее арендовали или наняли, а также не могутъ переуступать оную ни на другое употребленіе, кромѣ какъ на то, которое сами ее получили, ни на болѣе продолжительное время, чѣмъ на срокъ собственной ихъ аренды или найма.

4031. Передача вещи отъ перваго арендатора или нанимателя въ аренду или наемъ другому не переноситъ на его отношеній, истекающихъ изъ перваго договора, и каждый договоръ существуетъ совершенно самостоятельно. Послѣдующій арендаторъ или наниматель имѣетъ, однакоже, право арендную или наемную плату вносить непосредственно первому арендодателю или наймодателю, въ размѣрѣ долга, лежащаго на этомъ первомъ арендаторѣ или нанимателѣ.

4032. Если въ аренду отдана цѣлая вотчина, то подъ симъ разумѣются,—если нѣтъ положительно противнаго уговора—и всѣ принадлежности, а именно инвентарь вотчины и права ей принадлежащія (а); но право участія въ дворянскихъ собраніяхъ, равно какъ и право патронатства не входятъ въ предметы арендного договора; если же послѣднее положительно предоставлено арендатору, то онъ пользуется этимъ правомъ не въ качествѣ арендатора, а какъ уполномоченный (б).

II. Объ арендной или наемной платѣ.

4033. Арендная или наемная плата можетъ состоять какъ въ деньгахъ, такъ и въ другихъ замѣнимыхъ вещахъ.

4034. Если относительно предмета, приносящаго естественные доходы, будетъ условлено уплачивать, въ видѣ арендной платы, мыслимую долю этихъ доходовъ, то сіе составляетъ аренду долями (Theilpacht).

Примѣчаніе. Обязательство уплачивать съ вотчинъ десятину признается, въ случаѣ сомнѣнія, не за аренду, а за управленіе чужимъ имѣніемъ по порученію.

4035. Арендная или наемная плата должна составлять дѣйствительное вознагражденіе за употребленіе вещи, и потому не можетъ быть назначена для одного лишь вида. Сдѣлка учиненная въ противность сему, съ намѣреніемъ обойти законъ или ввести въ обманъ третье лицо, считается недѣйствительною; когда же цѣлью ея будетъ оказать пособіе мнимому арендатору или нанимателю, то она признается дареніемъ.

4036. Сдѣлка, при заключеніи которой первоначально условлена соотвѣтственная арендная или наемная плата, сохраняетъ свойство аренды или найма, хотя бы въ послѣдствіи вносъ этой платы былъ сложенъ.

4037. Не постановляется непремѣннымъ условіемъ, чтобы арендная или наемная плата вполнѣ соотвѣтствовала цѣнности пользованія (а). Но если она опредѣлена до того не соразмѣрно, что отъ сего одинъ изъ договаривающихся несетъ ущербъ свыше половины, то ему предоставляются тѣ же права, какъ въ подобномъ случаѣ при договорѣ купли (б).

4038. Платы, какъ арендная, такъ и наемная, должны быть въ точности опредѣлены и въ этомъ отношеніи наблюдаются тѣже правила, какія постановлены въ 3851 ст. и слѣд. относительно покупной платы.

4039. Когда объ арендной или наемной платѣ не постановлено ничего положительнаго, а между тѣмъ тотъ же самый предметъ уже и прежде арендовался или нанимался тѣмъ же лицомъ, то предполагается что прежнія условія не измѣнены (а). Если же нѣтъ въ виду и этихъ данныхъ и стороны заявили только вооб-

ще, что о платѣ онѣ согласятся между собою, то, въ случаѣ если такого соглашенія не послѣдуетъ, размѣръ платы опредѣляется по усмотрѣнію суда (б).

III. Участвующіе въ договорѣ аренды и найма.

4040. За изъятіемъ, постановленнымъ въ ст. 4041, въ договоры найма и аренды могутъ вступать всѣ лица, имѣющія право обязываться вообще договорами.

4041. Въ Курляндіи Евреи ни могутъ ни арендовать въ мѣстечкахъ и вотчинахъ корчмы и шинки (а), ни брать на откупъ доходы, слѣдующіе помѣщикамъ съ крестьянъ (б).

IV. Форма договора аренды и найма.

4042. Коль скоро обѣ стороны согласятся въ существенныхъ частяхъ договора аренды и найма, т. е. въ предметѣ и въ цѣнѣ, то оный считается заключеннымъ, хотя бы при семъ не было соблюдено ни какой особой формы и онъ былъ совершенъ даже не на письмѣ.

Примѣчаніе 1. Особыя постановленія объ отдачѣ въ аренду казенныхъ имѣній и всякаго рода казенныхъ оброчныхъ статей изложены Св. зак. Имп. въ т. VIII.

Примѣчаніе 2. Объ арендныхъ договорахъ крестьянъ см. пол. о крест. въ Курляндіи 1817 г. (27024) §§ 175 и 177; пол. о крест. въ Эстл. 1856 г. (30693) § 68; пол. о крест. въ Лифл. 1860 г. (36312) §§ 197 и слѣд.

Примѣчаніе 3. Объ арендныхъ контрактахъ, заключаемыхъ правленіями кредитныхъ кассъ на имѣнія, подвергшіяся секвестру, см. Эстл. кред. уст. 1846 г. февр. 4 § 141 и слѣд. и Курл. кред. уст. 1830 г. янв. 24 (3442) §§ 81 и 82.

4043. Означенное соглашеніе можетъ послѣдовать и безмолвно, коль скоро цѣна опредѣлена публичною таксою, или предполагается уже извѣстною сторонамъ, какъ напр. при возобновленіи аренды или найма.

4044. Отдавать въ наемъ и аренду можно и съ публичныхъ торговъ, на которые въ такомъ случаѣ распространяются тѣ же правила какія постановлены для публичной продажи.

4045. Внесеніемъ договора аренды или найма въ судебныя или ипотечныя книги, арендаторъ или наниматель пріобрѣтаетъ вещное право, дѣйствующее и относительно посторонних лицъ.

4046. Сторонамъ не запрещается присовокуплять къ главному договору и всякаго рода побочныя условія, къ которымъ примѣняются правила о побочныхъ договорахъ, присоединяемыхъ къ договору купли (разд. XII, гл. 1, отд. 4).

ОТДѢЛЕНІЕ ТРЕТІЕ.

Юридическія отношенія, истекающія изъ договора аренды и найма.

I. Положенія общія.

4047. Истекающія изъ договора аренды и найма взаимныя юридическія отношенія опредѣляются прежде всего условіями, постановленными о томъ самими сторонами, а за симъ свойствомъ договора и справедливостію.

4048. Обѣ стороны должны прилагать къ истекающимъ изъ договора обязательствамъ всю ту заботливость, какую справедливо можно отъ нихъ требовать (а), въ особенности касательно сохранности вещи (б). По сему онѣ отвѣтствуютъ одна предъ другую за всякій вредъ, причиненный ихъ недобросовѣстностью или неосторожностью (в), и не обязаны вознаграждать только за одинъ чисто случайный вредъ (г).

4049. Обязанность къ вознагражденію распространяется и на такой вредъ, который причиненъ по не умѣнью или неловкости.

4050. За вредъ, причиненный дѣйствіемъ постороннихъ лицъ, одна сторона отвѣчаетъ другой только тогда, когда сама въ противность договору дала возможность нанести тотъ вредъ, или же имѣла средства его отвратить.

4051. Вредъ, нанесенный домашними и прислугою одной изъ сторонъ, падаетъ на ея отвѣтственность въ случаѣ недостаточнаго присмотра за ними или неосмотрительности при выборѣ ихъ.

4052. По окончаніи договора аренды и найма, нѣтъ надобности возвращать относящіеся до онаго документы и сила ихъ прекращается сама собою.

II. Обязанности отдающаго въ аренду или въ наемъ.

4053. Отдающій вещь въ аренду или въ наемъ долженъ доставить арендатору или нанимателю возможность употреблять ее, а при вещахъ плодоприносящихъ, и пользоваться ихъ плодами, слѣдственно начать прежде всего съ передачи ему этихъ вещей. Наниматель считается однако только держателемъ вещи, а не владѣльцемъ ея.

4054. Отдавшій вещь въ аренду или въ наемъ не долженъ ни мѣшать самъ употребленію ея и пользованію плодами оной, ни дозволять другимъ стѣснять нанимателя или арендатора или устранять его; въ обоихъ случаяхъ онъ отвѣтствуетъ за вредъ, могущій послѣдовать отъ того нанимателю или арендатору.

4055. Препятствіемъ со стороны отдавшаго вещь въ наемъ или въ аренду признаются какъ предпринятыя имъ ненужныя постройки (а), такъ и отчужденіе вещи (б).

4056. Если кто посторонній предъявитъ требованіе, находящееся въ противорѣчіи съ тѣмъ правомъ, которое присвоивалъ себѣ отдавшій вещь въ аренду или въ наемъ, и арендаторъ или наниматель будетъ вслѣдствіе того устраненъ, то первый долженъ вознаградить его за понесенный сего вредъ, даже еслибы дѣйствовалъ въ доброй вѣрѣ. Но если самъ арендаторъ или наниматель находился въ худой вѣрѣ, то онъ не имѣетъ права на вознагражденіе.

4057. Право арендатора или нанимателя на вознагражденіе за вредъ (ст. 4056) отпадаетъ, когда отдавшій вещь въ аренду или въ наемъ представитъ ему въ замѣнъ другую такую же и

не менѣе пригодную; при чемъ предполагается однако, что отдавшій вещь въ аренду или въ наемъ былъ, во время заключенія договора, въ доброй вѣрѣ.

4058. Отдающій вещь въ наемъ или въ аренду обязанъ передать ее нанимателю или арендатору со всѣми ея принадлежностями (а) и въ такомъ положеніи, чтобы послѣдній могъ извлечь изъ нея всю ту выгоду, какой былъ въ правѣ ожидать.

4059. Когда въ вещи окажутся такіе недостатки, которые, при надлежащемъ со стороны отдавшаго ее въ аренду или въ наемъ вниманіи не могли остаться отъ него сокрытыми, то онъ обязанъ вполнѣ вознаградить вредъ происшедшій отъ сего арендатору или нанимателю.

4060. Если ограниченіе въ употребленіи вещи или препятствіе къ тому послѣдуютъ лишь случайно, безъ вины отдавшаго ее въ аренду или наемъ, то онъ хотя и не обязанъ вознаградить другую сторону, однако долженъ сбавить по соразмѣрности арендную или наемную плату (см. ниже, ст. 4074 и слѣд.). Впрочемъ въ случаѣ только кратковременныхъ препятствій и помѣхъ въ употребленіи вещи, происшедшихъ отъ необходимыхъ въ ней исправленій, онъ освобождается и отъ означенной сбавки.

4061. Въ случаѣ конфискаціи вещи, отданной въ аренду или въ наемъ, опредѣляется также лишь соразмѣрная сбавка арендной или наемной платы.

4062. Если владѣлецъ складочнаго мѣста отдастъ въ наемъ только нѣкоторыя въ наемъ помѣщенія, а все вообще мѣсто оставитъ подъ своимъ ключемъ, то онъ отвѣчаетъ нанимателю за охраненіе.

4063. Отправленіе вещныхъ повинностей и податей, лежащихъ на отданномъ въ аренду или въ наемъ предметѣ, падаетъ, если не будетъ условлено иначе, на отдавшаго его въ аренду или наемъ; почему онъ обязанъ возмѣстить расходы, которые могли бы быть произведены на сіе арендаторомъ или нанимателемъ.

4064. Если всѣ обыкновенныя подати и повинности аренда-

торъ или наниматель взялъ на себя, то подъ симъ слѣдуетъ разумѣть тѣ изъ числа оныхъ, которыя предметъ аренды или найма, или же получаемые съ него плоды, несли постоянно до заключенія договора.

4065. Послѣдовавшее сложеніе какихъ либо податей обращается въ указанномъ въ 1064 ст. случаѣ, въ пользу арендатора или нанимателя; если же будутъ потомъ наложены какіе либо чрезвычайные сборы и повинности, вносъ коихъ долженъ падать на отдавшаго вещь въ аренду или наемъ, то арендаторъ или наниматель не обязанъ платить ихъ изъ того, что съ него сложено.

4066. Необходимыя и полезныя издержки сдѣланныя на вещь арендаторомъ или нанимателемъ, должны ему быть возвращены отдавшимъ вещь въ аренду или наемъ на основаніи общихъ касательно сего предмета правилъ.

4067. По истеченіи договора объ арендѣ или наймѣ недвижимостей, не позволяется препятствовать свободному оттуда выѣзду нанимателя или арендатора, съ принадлежащими ему вещами; напротивъ, препятствія къ выѣзду, если бы представились такія вслѣдствіе перестроекъ, должны быть устранены.

4068. Если арендаторъ обезпечилъ отдавшаго имѣніе въ аренду наличными деньгами или цѣнными бумагами, то послѣдній необязанъ возвратить это обезпеченіе немедленно по окончаніи аренды, и можетъ, напротивъ, потребовать назначенія непродолжительнаго срока, чтобы имѣть возможность удостовѣриться въ томъ, не причитается ли ему чего либо съ арендатора въ возмѣщеніе причиненнаго вреда.

II. Обязанности арендатора или нанимателя.

A) Положенія общія.

4069. Арендаторъ и наниматель обязаны производить арендную и наемную плату въ установленные по договору сроки; при несвоевременномъ же вносѣ подлежатъ платежу процентовъ за просрочку.

4070. Если въ договорѣ нѣтъ положительныхъ условій о срокѣ платежа, то обязанность арендатора или нанимателя ко вносу арендной или наемной платы начинается лишь съ истеченіемъ времени пользованія. Но когда договоръ касается вотчинъ или другихъ поземельныхъ участковъ, и притомъ заключенъ на годъ или болѣе, то упомянутая плата вносится съ окончаніемъ каждаго арендваго года. За городскіе дома и земли, равно какъ и за отдѣльныя квартиры, лавки и т. п., при отдачѣ ихъ въ наемъ на годъ или болѣе, наемная плата вносится за каждые полгода впередъ.

4071. При наймѣ городскихъ недвижимостей помѣсячно, наемная плата, если нѣтъ другаго уговора, вносится впередъ за мѣсяцъ; при наймахъ же на неопредѣленное короткое время дается только задатокъ.

4072. Если арендаторъ или наниматель самовольно откажется отъ аренды или найма прежде установленнаго по договору срока, то отъ него можетъ быть немедленно потребована уплата всей арендной или наемной суммы (а). Но если къ преждевременному прекращенію аренды или найма было законное основаніе, то арендная или наемная плата хотя и должна быть также немедленно внесена, но только за время дѣйствительнаго продолженія аренды или найма.

4073. Арендаторъ или наниматель не обязанъ платить болѣе условленной арендной или наемной платы даже и въ томъ случаѣ когда имъ будетъ извлечена изъ предмета аренды или найма нежданно огромная прибыль.

4074. Арендная или наемная плата должна быть сполна уплачена, хотя бы арендаторъ или наниматель по собственной винѣ не воспользовался всѣми выгодами взятаго въ аренду или наемъ предмета (а), развѣ бы оный отдавшимъ его былъ тогда же снова переданъ другому, въ какомъ случаѣ арендаторъ или наниматель обязывается только покрыть могущій оказаться недостатокъ (б).

4075. Обязанность производить арендную или наемную плату

отпадаетъ и внесенные уже платежи возвращаются,—то и другое вполнѣ или частію, когда арендуемая или наемная вещь оставалась безъ употребленія вслѣдствіе такого событія, которое причинено не арендаторомъ или нанимателемъ и послѣдовало не по его винѣ (а). Къ событіямъ такого рода причисляются: 1, случайная погибель вещи (б); 2, лишеніе арендатора или нанимателя, вслѣдствіе неотразимой силы, возможности пользоваться вещью (в); 3, ограниченіе въ пользованіи существеннѣйшими частями вещи (г) и 4, при поземельныхъ арендахъ, претерпѣніе арендаторомъ совершенной или по крайней мѣрѣ значительной утраты въ плодахъ отъ чрезвычайныхъ происшествій, какъ то: наводненія, града, мороза, бури, пожара, раззоренія во время войны и т. п. (д).

4076. Для сложенія, по причинѣ указанныхъ въ 4075 ст. событій, арендной или наемной платы, вполнѣ или частію, предполагается: 1, что вредъ былъ неотвратимъ (а) и зависѣлъ не отъ естественныхъ дурныхъ качествъ отданной въ аренду вещи (б); 2, что послѣдовавшій несчастный случай касался не исключительно однихъ собранныхъ плодовъ или другихъ предметовъ собственности арендатора, страхъ коихъ несетъ онъ самъ (в), 3, что неполученный въ одномъ году доходъ съ аренды, заключенной на нѣсколько лѣтъ, не покрывается значительнымъ избыткомъ отъ дохода прочихъ лѣтъ (г) и 4, что наниматель или арендаторъ не взяли страхъ на себя (д).

4077. Въ Курляндіи, если бы во время войны или отъ явленій природы все было уничтожено и истреблено въ такой степени что арендатору уже неоставалось бы откуда извлечь какой либо доходъ, арендная плата сбавляется по судебной оцѣнкѣ.

4078. Въ Эстляндіи, при арендованіи вотчинъ, сложеніе арендной платы имѣетъ мѣсто лишь тогда, когда арендаторъ обезпеченъ въ минимумѣ жатвы.

4079. Въ случаѣ отдачи вещи въ аренду нѣсколькими собственниками сообща, сложеніе арендной платы однимъ изъ нихъ,

если оно сдѣлано въ противность договору или безъ законнаго къ тому основанія (ст. 4075), для прочихъ не обязательно.

4080. При арендѣ долями (ст. 4034), ни какое сложеніе не можетъ имѣть мѣста и всѣ прибыли и убытки дѣлятся между арендаторомъ и отдавшимъ ему имѣніе въ аренду на основаніи заключенныхъ между ними условій.

4081. Въ городахъ Лифляндіи и Эстляндіи, а также въ Бауcкѣ и Фридрихштадѣ, нанявшій домъ, когда послѣдній сгоритъ, безъ вины нанимателя, ранѣе чѣмъ онъ проживетъ въ немъ полгода, долженъ внести полугодичную наемную плату; а когда послѣ полугода, то полную годовую плату; но если онъ еще не въѣхалъ въ домъ, то не обязанъ ни къ какому платежу. Въ прочихъ городахъ Курляндіи, кромѣ вышепоименованныхъ, наниматель вноситъ наемную плату за прожитое имъ въ домѣ время.

4082. Арендаторъ и наниматель должны употреблять предметъ аренды или найма не иначе какъ добропорядочнымъ и хозяйственнымъ образомъ. При соблюденіи сего, они за обыкновенную порчу вещи, происходящую отъ времени и употребленія, не отвѣчаютъ.

4083. Арендаторъ и наниматель не въ правѣ присвоять себѣ пользованіе тѣмъ или употребленія того, что не предоставлено имъ по договору, и вообще могутъ употреблять предметъ или пользоваться имъ только соотвѣтственно той цѣли, которая имѣлась въ виду при отдачѣ имъ его въ аренду или наемъ.

4084. По окончаніи аренды или найма арендаторъ или наниматель обязаны отданную имъ въ аренду или наемъ вещь возвратить со всѣми ея принадлежностями, сколь возможно сохранною (а). Къ этому же обязанъ и тотъ, кто при существованіи договора пріобрѣтетъ вещь въ собственность отъ третьяго лица (б). Но если онъ былъ собственникомъ этой вещи еще до заключенія договора, или въ теченіе договора пріобрѣтетъ ее въ собственность отъ отдавшаго въ аренду или наемъ, то онъ не обязанъ ее возвращать (в).

4085. Если отданная въ аренду или наемъ вещь погибнетъ или испортится безъ вины арендатора или нанимателя, то отвѣтственность относительно возвращенія имъ ея (ст. 4084) отпадаетъ развѣ бы онъ по особому условію принялъ на себя страхъ.

4086. Если извѣстная вещь или принадлежащая къ ней другая побочная, какъ напр. при арендѣ вотчины инвентарь оной, переданы нанимателю или арендатору съ установленіемъ опредѣленной цѣны, то онъ признается относительно этой вещи, покупщикомъ. Отвѣчая вслѣдствіе того и за страхъ, онъ при окончаніи найма или аренды, обязанъ за погибшіе предметы вознаградить по вышеупомянутой цѣнѣ, а за поврежденные доплатить столько, на сколько эта цѣна уменьшилась въ нихъ.

4087. Арендаторъ или наниматель, въ случаѣ сдѣланныхъ ими на вещь издержекъ, имѣющихъ законное основаніе (ст. 4066), могутъ до возвращенія сихъ издержекъ, задержать вещь.

4088. Если договоромъ арендатору или нанимателю поставлено въ обязанность сдѣлать въ вещи извѣстныя улучшенія, то онъ въ случаѣ неисполненія сего, можетъ быть признанъ къ отвѣту еще прежде окончанія аренды или найма.

Б) Особыя обязанности арендатора вотчинъ.

4089. Арендаторъ обязанъ взятую имъ въ аренду поземельную недвижимость содержать въ пригодномъ для употребленія положеніи, отдавшій же вотчину въ аренду въ правѣ подвергать управленіе арендатора ежегодной ревизіи.

4090. Арендаторъ обязывается наблюдать, чтобы границы имѣнія оставались неприкосновенными и чтобы вообще права онаго ни въ чемъ не были ограничиваемы. О всякомъ нарушеніи границъ и правъ онъ долженъ немедленно поставлять въ извѣстность отдавшаго ему имѣніе въ аренду.

4091. Въ починкахъ, сдѣлавшихся необходимыми не отъ неосмотрительности или вины арендатора, онъ участвуетъ по толику,

по колику обязанъ обращать на сіе свободныя рабочія силы имѣнія и запасенные въ немъ матеріалы.

4092. Пользоваться лѣсами въ имѣніи для продажи дровъ арендаторъ можетъ лишь тогда, когда сіе именно предоставлено ему договоромъ. Въ противномъ случаѣ онъ въ правѣ рубить въ нихъ только тотъ строевой, дровяной и другой лѣсъ, который необходимъ на обыкновенныя хозяйственныя потребности имѣнія.

4093. Если договоромъ предписана особая система хозяйства, то арендаторъ долженъ въ точности оной держаться. Сверхъ того онъ не въ правѣ безъ согласія отдавшаго ему имѣніе въ аренду, предпринимать въ бывшей до него системѣ хозяйства ни какихъ существенныхъ измѣненій, которыя могли бы имѣть на нее вліяніе и по окончаніи его аренды.

4094. Безъ согласія арендодателя, арендаторъ не въ правѣ при отдачѣ въ аренду крестьянскихъ участковъ, отступать отъ существовавшихъ до того условій. Въ противномъ случаѣ договоры, которые будутъ заключены имъ на такіе участки, считаются обязательными лишь на время его аренды. Если же арендодатель признаетъ необходимымъ сдѣлать какое либо измѣненіе относительно крестьянской аренды, ограничивающее арендатора имѣнія, то сей послѣдній хотя и долженъ тому подчиниться, однако имѣетъ право требовать вознагражденія за причиненные ему симъ вредъ и уменьшеніе прибыли, а по обстоятельствамъ—и отмѣны арендънаго договора.

4095. Солому равно какъ и всякой другой матеріалъ способствующій умноженію позема, арендаторъ не въ правѣ продавать и можетъ брать его изъ имѣнія лишь на столько, на сколько сіе требуется для исправленія земскихъ повинностей. Онъ равномѣрно не въ правѣ продавать собираемое въ имѣніи сѣно, развѣ бы самъ отдавшій ему то имѣніе въ аренду, еще до установленія оной, постоянно продавалъ сѣно, по излишеству въ немъ.

4096. Если арендаторъ обязался, по окончаніи аренды, сполна возвратить всѣ полученные имъ инвентарные предметы, то онъ не-

отвѣчаетъ за тѣ поврежденія, которыя произошли въ остающихся еще на лицу предметахъ сего рода отъ обыкновеннаго ими пользованія. Но тѣ вещи, которыхъ на лицо болѣе не существуетъ, онъ долженъ возвратить того же качества, какого получилъ.

4097. Въ Лифляндіи арендаторъ за навозъ, приготовленный въ запасъ, можетъ требовать по окончаніи аренды, вознагражденія лишь на столько, на сколько доказано будетъ, что онъ употребилъ для сего наличныя деньги.

4098. Въ Лифляндіи за доказанные расходы на привозъ соломы и другихъ сырыхъ хозяйственныхъ продуктовъ, какъ-то: строеваго и дровянаго лѣса и т. п., не принадлежащихъ къ инвентарю, но взятыхъ изъ самаго имѣнія, арендаторъ получаетъ вознагражденіе только въ томъ случаѣ, когда ему, по правиламъ хорошаго хозяйства, надлежало озаботиться о заготовленіи такихъ продуктовъ и когда сіе не могло быть сдѣлано рабочими силами самаго имѣнія.

4099. Если арендаторъ возвратитъ посѣвъ въ большемъ количествѣ противъ полученнаго при вступленіи въ аренду, то засѣянное имъ свыше принятаго должно ему быть возвращено вдвойнѣ. Въ Эстляндіи арендаторъ можетъ требовать такое вознагражденіе только въ томъ случаѣ, когда было о семъ положительно условлено въ арендномъ договорѣ.

4100. Арендаторъ, оставляющій менѣе посѣва противъ полученнаго при вступленіи въ аренду, обязывается вознаградить за уменьшенный посѣвъ, по рыночной цѣнѣ, соразмѣрно средней выручкѣ послѣднихъ шести лѣтъ, и сверхъ того долженъ заплатить за недостающіе солому и кормъ для скота.

4101. За запущенную пашню арендаторъ отвѣтствуетъ по соразмѣрности средняго дохода послѣднихъ шести лѣтъ, не имѣя права отговариваться тѣмъ, что такое запущеніе онъ засталъ уже при вступленіи своемъ въ аренду.

4102. Издѣльную повинность, оставшуюся въ недоимкѣ по ис-

теченіи срока аренды, арендаторъ ни въ какомъ случаѣ не можетъ довыскивать.

ОТДѢЛЕНІЕ ЧЕТВЕРТОЕ.

Срокъ и окончаніе договора аренды и найма.

4103. Договоръ аренды или найма можетъ быть или ограниченъ только преходящею цѣлью онаго, либо опредѣленнымъ срокомъ, или быть заключенъ на неопредѣленное время.

Примѣчаніе. Объ ограниченіи времени при отдачѣ въ аренду крестьянскихъ участковъ см. пол. о крест. въ Лифл. 1860 г. (36312), §§ 119 и слѣд., пол. о крест. въ Эстл. 1856 г. (30693), §§ 65 и слѣд., пол. о крестьян. въ Курл. 1817 г. (27024), § 174.

4104. Договоръ объ арендѣ или наймѣ недвижимостей, заключенный на неопредѣленное время прекращается, если не условлено противнаго, только послѣ предварительнаго объявленія, учиненнаго о томъ, по волѣ каждой изъ сторонъ, за шесть мѣсяцевъ. Если предметъ договора составляетъ вотчина, то объявленіе сіе должно послѣдовать за шесть мѣсяцевъ до истеченія экономическаго года, начинающагося и оканчивающагося 23-го апрѣля. Въ городахъ Эстляндіи при наймѣ лавокъ и погребовъ, достаточно чтобы объявленіе о прекращеніи договора было сдѣлано за три мѣсяца.

4105. Если недвижимость отдана въ аренду или въ наемъ на годъ или болѣе и ни одна изъ сторонъ за полъ года, а въ городахъ Эстляндіи относительно лавокъ и погребовъ за три мѣсяца до условленнаго срока аренды или найма не объявитъ о прекращеніи договора, то онъ предполагается безмолвно продолженнымъ на прежнихъ, кромѣ лишь срока, условіяхъ. При арендѣ вотчинъ и другихъ плодоприносящихъ недвижимостей, срокъ считается продолженнымъ всегда только на годъ; на столько же срокъ считается продолженнымъ въ Ревелѣ при наймѣ квартиръ, лавокъ и погребовъ и т. д. Въ прочихъ территоріяхъ, наемъ домовъ и

другихъ неплодоприносящихъ недвижимостей считается безмолвно продолженнымъ пока не послѣдуетъ съ той или другой стороны объявленія о прекращеніи договора (ст. 4104).

4106. Такіе договоры найма, по которымъ условлена помѣсячная или понедѣльная плата, прекращаются по объявленію учиненному за мѣсяцъ или за недѣлю.

4107. Если за нанимателя поручится или внесетъ залогъ третье лицо, то для дѣйствительности поручительства или залога на дальнѣйшій срокъ должно быть въ виду согласіе сего лица.

4108. Договоры аренды и найма погасаютъ сами собою и прежде истеченія ихъ срока: 1, погибелью отданной въ аренду или наемъ вещи.

Примѣчаніе. Подробнѣйшія постановленія объ обязанностяхъ въ семъ случаѣ сторонъ изложены выше, въ ст. 4075 и 4081.

4109. 2, Погашеніемъ того права, которое принадлежало на предметъ договора отдающему въ аренду или въ наемъ. Но въ случаѣ умолчанія о томъ, что ему принадлежало только временное право распоряжаться вещью, онъ при доброй вѣрѣ арендатора или нанимателя, отвѣчаетъ имъ за обманъ.

4110. Если мужемъ отдана въ аренду или наемъ недвижимость, принадлежащая его женѣ, то погашеніемъ, вслѣдствіе прекращенія брака, правъ мужа, договоръ не отмѣняется.

Примѣчаніе. Статья эта не распространяется на Эстляндію. См. выше, примѣч. къ ст. 42.

4111. 3, Совпаденіемъ правъ, т. е. когда арендаторъ или наниматель отданную имъ въ аренду или наемъ вещь пріобрѣтутъ въ собственность.

4112. Смертію одной изъ сторонъ договоръ аренды или найма не прекращается, развѣ бы это именно было условлено, или же продолженіе договора не могло быть допущено по особымъ, уваженнымъ судомъ причинамъ.

4113. Исключенія изъ сего правила (ст. 4112) имѣютъ мѣсто: 1, при договорахъ объ отдачѣ въ аренду вотчинъ въ Лиф-

ляндіи и Эстляндіи, такъ какъ эти договоры не переходятъ на наслѣдниковъ арендатора (а); 2, когда отдавшій въ аренду или наемъ поставилъ продолженіе договора въ зависимость отъ своего усмотрѣнія, въ каковомъ случаѣ оный погасаетъ съ его смертію, хотя бы при жизни и не было заявлено о такомъ прекращеніи (б).

4114. Съ обоюднаго согласія договоръ аренды или найма можетъ быть отмѣненъ и прежде срока (а); но одностороннее отъ него отступленіе допускается не иначе, какъ по законнымъ причинамъ (б).

4115. Обѣ стороны имѣютъ право отступить отъ договора въ случаѣ ущерба свыше половины; при чемъ дѣйствуютъ тѣже правила какъ и при договорѣ купли.

4116. Отдавшій вещь въ аренду или наемъ можетъ безъ согласія другой стороны требовать отмѣны договора: 1, когда арендныя или наемныя деньги не внесены въ срокъ установленный по договору, или если такого въ немъ не опредѣлено, то въ законный срокъ (а).

Впрочемъ сіе послѣдствіе просрочки можетъ быть устранено предложеніемъ доплаты прежде начатія иска объ отмѣнѣ договора (б).

4117. 2, Когда отдавшій вещь въ аренду или наемъ встрѣтитъ непредвидѣнную необходимость употребить ее для себя, въ каковомъ случаѣ онъ можетъ удалить арендатора или нанимателя.

4118. 3, Когда арендаторъ или наниматель испортятъ вещь недобропорядочнымъ или противнымъ договору употребленіемъ ея (а). Въ городахъ Эстляндіи нанимателю, дающему пріютъ распутнымъ или безчестнымъ людямъ, можетъ быть немедленно отказано отъ квартиры.

4119. 4, Если предметъ аренды или найма требуетъ неотложныхъ и при томъ столь значительныхъ исправленій, что невозможно оставить договоръ въ своемъ дѣйствіи, то отдавшій вещь въ аренду или въ наемъ можетъ удалить арендатора или нанима-

теля безъ всякаго его вознагражденія. Но если исправленіе было не необходимо, то арендаторъ или наниматель имѣетъ право требовать возмѣщенія ему сполна всѣхъ убытковъ.

4120. 5, По Лифляндскому и Эстляндскому земскимъ правамъ, передача взятой въ аренду недвижимости другому безъ согласія того, отъ кого она получена, даетъ послѣднему право требовать отмѣны договора.

4121. Арендаторъ или наниматель могутъ безъ согласія другой стороны требовать отмѣны договора до истеченія срока аренды или найма: 1, когда отдавшій вещь въ аренду или наемъ такъ долго замедлитъ сдачею оной, что не будедъ уже никакой выгоды получить ее въ пользованіе.

4122. 2, Когда отдавшій вещь въ аренду или наемъ не дѣлаетъ въ ней нужныхъ исправленій, или же въ оной окажутся такіе пороки и недостатки, которые совершенно или по крайней мѣрѣ въ значительной степени препятствуютъ пользованію или употребленію, а между тѣмъ не могутъ быть устранены. Къ недостаткамъ сего рода причисляется и размноженіе въ большомъ количествѣ не легко истребляемыхъ гадовъ (крысъ, мышей, клоповъ и т. п.).

4123. 3, Когда въ домѣ, въ которомъ нанята квартира, необходимо будетъ произвести постройки, въ продолженіи коихъ значительная часть квартиры станетъ непригодною для жительства, или даже окажется нужнымъ перейти на время въ другую.

4124. 4, Вслѣдствіе основательнаго страха личной для нанимателя опасности въ мѣстѣ, гдѣ совершенъ наемъ (а), или неблагопріятныхъ для здоровья свойствъ нанятыхъ строеній или земель (б).

Примѣчаніе. Перемѣна лишь мѣстажительства или другія причины, касающіяся исключительно личности арендатора или нанимателя, не могутъ быть поводомъ къ одностороннему отступленію отъ договора.

4125. Во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда одна сторона имѣетъ право отступить отъ договора, она должна увѣдомить о своемъ

намѣреніи другую, чтобы дать нужное время: отдавшему въ аренду или наемъ на принятіе, а арендатору или нанимателю (кромѣ втораго изъ указанныхъ въ 4118 ст. случаевъ), на возвращеніе или очищеніе вещи. Во всякомъ же случаѣ тотъ, кѣмъ что либо отдано въ аренду или наемъ, не можетъ, хотя бы даже право на сіе было выговорено въ договорѣ, прибѣгать, для удаленія арендатора или нанимателя, къ самоуправству. Виновный въ несоблюденіи этихъ правилъ обязанъ вознаградить за вредъ.

4126. Въ случаѣ отчужденія арендодателемъ или наймодателемъ предмета аренды или найма, будетъ ли то продажею, установленіемъ заставнаго владѣнія, дареніемъ, отказомъ или инымъ образомъ, пріобрѣтатель обязанъ къ соблюденію договора аренды или найма только въ томъ случаѣ, когда оный внесенъ въ ипотечныя книги (ст. 4045). Но если пріобрѣтатель откажетъ отъ аренды или найма, то отдавшій въ оные вещь долженъ вознаградить арендатору или нанимателю всѣ убытки, причиненные ему преждевременнымъ прекращеніемъ договора. Въ городахъ въ такомъ случаѣ нанимателю квартиры дается на очищеніе ея шестинедѣльный срокъ со времени объявленія ему о прекращеніи договора найма.

4127. Въ случаѣ перехода вотчины въ другія руки куплею, мѣною, отказомъ, дареніемъ, арендою или другимъ способомъ отчужденія арендные договоры на принадлежащіе къ ней крестьянскіе участки не могутъ, до истеченія ихъ сроковъ, быть уничтожаемы по одностороннему распоряженію ни арендатора, ни новаго вотчинника, вступившаго въ права отдавшаго эти участки въ аренду.

4128. Отчужденіе (ст. 4126) не даетъ арендатору или нанимателю права, если новый пріобрѣтатель пожелаетъ сохранить договоръ въ его силѣ, отказаться отъ онаго; договоръ сей не обязателенъ для арендатора только тогда, когда отданная въ аренду или наемъ вещь составляла предметъ отказа и наслѣдодателемъ не было именно постановлено, чтобы требованія къ арендатору или нанимателю входили также въ сей отказъ.

4129. Если надъ имуществомъ отдавшаго въ аренду или наемъ откроется конкурсъ, то кредиторы должны признать договоръ аренды или найма въ его силѣ. Но коль скоро наступитъ продажа предмета аренды или найма въ пользу кредиторовъ, то при этомъ примѣняются правила, содержащіяся въ ст. 4126—4128.

4130. Въ случаѣ конкурса надъ имуществомъ арендатора или наемщика, ни его кредиторы, ни отдавшій ему вещь въ аренду или наемъ не имѣютъ обязанности продолжать договоръ и не связаны никакимъ срокомъ для объявленія о прекращеніи онаго.

Обычное право.

ОТДѢЛЕНІЕ ПЯТОЕ.

О договорѣ наслѣдственной аренды.

4131. Договоромъ наслѣдственной аренды собственникъ плодоприносящей недвижимости уступаетъ пользованіе оною наслѣдственному арендатору за ежегодную, соразмѣрную съ доходами, плату, на всегда или по крайней мѣрѣ на извѣстное число поколѣній.

Примѣчаніе 1. О наслѣдственной арендѣ крестьянскихъ участковъ см. пол. о крест. въ Лифл. 1860 г., §§ 112 и слѣд., пол. о крест. въ Эстл. 1856 г. §§ 187 и слѣд.

Примѣчаніе 2. Недвижимости, принадлежащія Протестантскимъ церквамъ, могутъ быть отдаваемы въ наслѣдственную аренду не иначе, какъ съ согласія Министра Внутреннихъ Дѣлъ.

4132. Договоръ наслѣдственной аренды долженъ быть письменный и внесенъ въ публичныя судебныя книги.

4133. Внесеніе договора наслѣдственной аренды въ публичныя судебныя книги присвояетъ наслѣдственному арендатору вещное право пользоваться недвижимостію какъ собственнику (ст. 942) и сообразно сему имѣть всѣ принадлежащія такому пользованію права.

4134. Права и обязанности обѣихъ сторонъ переходятъ на ихъ наслѣдниковъ и безъ возобновленія договора по смерти арендодателя или арендатора.

4135. Если въ договорѣ не будетъ постановлено иначе, то наслѣдственный арендаторъ можетъ отчуждать свое право не только на случай смерти, но и продажею, мѣною, дареніемъ и т. п. Онъ долженъ только заявить о семъ собственнику, который съ своей стороны не въ правѣ отказаться отъ принятія новаго арендатора на условіяхъ прежняго договора, развѣ бы допущеніе этого арендатора давало основательные поводы опасаться что недвижимость будетъ разорена и не представляло достаточнаго обезпеченія къ возмѣщенію могущихъ послѣдовать убытковъ.

4136. Когда наслѣдственный арендаторъ пожелаетъ передать аренду третьему лицу, то онъ не обязанъ ни заявлять о семъ тому, отъ кого ее получили, ни требовать его на сіе согласія.

4137. Отчужденія права наслѣдственной аренды по частямъ арендодатель можетъ не допустить.

4138. Въ случаѣ продажи наслѣдственной аренды, собственникъ имѣетъ право преимущественной покупки и можетъ имъ воспользоваться въ теченіе двухъ мѣсяцевъ.

4139. Продажа или иное отчужденіе собственникомъ отданной въ наслѣдственную аренду недвижимости не измѣняютъ ни въ чемъ отношеній наслѣдственнаго арендатора.

4140. Относительно сдачи отданнаго въ наслѣдственную аренду имѣнія на арендодателѣ лежатъ тѣ же обязанности какъ и при арендѣ временной.

4141. Сохраненіе отданнаго въ наслѣдственную аренду имѣнія въ надлежащемъ положеніи лежитъ исключительно на наслѣдственномъ арендаторѣ, который, если не будетъ другаго условія, не можетъ требовать отъ собственника вознагражденія даже и за издержки необходимыя.

Примѣчаніе. Относительно податей и другихъ новинностей см. выше ст. 948.

4142. Если наслѣдственный арендаторъ обременитъ недвижимость сервитутами, поземельными повинностями и закладными пра-

вами, то они прекращаются вмѣстѣ съ его правомъ и арендодатель можетъ ихъ не признать.

4143. Первая обязанность наслѣдственнаго арендатора состоитъ въ точномъ, въ условленные сроки, взносѣ арендной платы.

4144. Когда арендная плата должна быть вносима продуктами, тогда ст. 1334 имѣетъ примѣненіе и къ договору наслѣдственной аренды.

4145. Арендодатель не можетъ самъ по своему усмотрѣнію возвышать арендную плату, хотя бы доходъ съ недвижимости и возросъ отъ улучшеній, или же сама недвижимость увеличилась отъ наносовъ.

4146. Наслѣдственный арендаторъ не можетъ требовать пониженія арендной платы, хотя бы недвижимость уменьшилась или подверглась измѣненію къ худшему и точно также не можетъ требовать сложенія платы по случаю неурожая или другихъ несчастій.

4147. Если при заключеніи договора наслѣдственный арендаторъ внесетъ собственнику, сверхъ ежегодной платы, особую еще сумму (Einstandsgeld), то при сомнѣніи она признается залогомъ и потому принадлежитъ наслѣдственному арендатору.

4148. Наслѣдственный арендаторъ можетъ производить въ недвижимости всякаго рода полезныя измѣненія, хотя бы она получила черезъ то другой составъ и видъ. Но если стоимость недвижимости понизится по его винѣ, то онъ, съ окончаніемъ договора, долженъ возмѣстить происшедшій ущербъ.

4149. Если послѣ наслѣдственнаго арендатора не останется ни наслѣдниковъ по закону, ни завѣщательнаго распоряженія, то наслѣдственная аренда погасаетъ и недвижимость возвращается къ собственнику свободною. Если же она была отдана въ наслѣдственную аренду только на нѣсколько поколѣній, то само собою разумѣется, что аренда погасаетъ съ прекращеніемъ сихъ поколѣній.

4150. Въ Лифляндіи собственникъ можетъ требовать возвра-

щенія недвижимости и удаленія изъ оной наслѣдственнаго арендатора: 1, когда послѣдній значительно уронитъ стоимость недвижимости (а); 2, когда она будетъ имъ отчуждена безъ предварительнаго увѣдомленія о томъ собственника (б), и 3, когда на арендаторѣ накопится недоимка арендныхъ денегъ за три, а при церковной собственности—за два года (в).

4151. Въ Курляндіи удаленіе арендатора допускается только по третьей изъ вышеозначенныхъ (ст. 4150) причинъ. Въ другихъ случаяхъ собственникъ имѣетъ только право, при поврежденіяхъ, на вознагражденіе а при отчужденіи безъ заявки—на выкупъ.

4152. Въ Эстляндіи отдавшій недвижимость въ аренду ни въ какомъ случаѣ не можетъ требовать ее обратно. Отчужденіемъ установляется лишь право на выкупъ; поврежденія же и просрочка во вносѣ арендной платы даютъ только право требовать или обезпеченія, или вознагражденія, или наконецъ экзекуціи.

4153. Наслѣдственный арендаторъ можетъ прекратить договоръ аренды оставленіемъ недвижимости. Но ни въ этомъ случаѣ, ни въ указанныхъ въ 4150 ст., онъ не въ правѣ требовать вознагражденія за произведенныя ими издержки и вообще за все то, чего стоило ему пріобрѣтеніе права наслѣдственной аренды; съ своей же стороны онъ долженъ нести отвѣтственность за всѣ причиненныя имъ въ недвижимости поврежденія.

4154. Если бы отданное въ аренду имущество совершенно погибло, то съ симъ вмѣстѣ прекращаются и всѣ обязательныя отношенія между арендодателемъ и арендаторомъ. Но при уничтоженіи только части имущества обоюдныя ихъ отношенія сохраняютъ прежнюю силу.

ОТДѢЛЕНІЕ ШЕСТОЕ.

Объ арендѣ скота.

4155. Подъ арендою скота разумѣется такой договоръ, коимъ держатель вотчины предоставляетъ другому пользоваться, за вносъ

арендной платы, принадлежащимъ къ той вотчинѣ стадомъ и пещись о немъ.

Примѣчаніе. Если стадо предоставлено арендатору вотчины не отдѣльно, а только какъ составная часть инвентаря оной, то въ такомъ случаѣ примѣняются постановленія ст. 4086 и 4096.

4156. Принадлежащій къ вотчинѣ скотъ можетъ быть отдаваемъ въ аренду не только собственникомъ вотчины, но и всякимъ, кто ею пользуется, въ томъ числѣ и арендаторомъ имѣнія, безъ испрошенія на сіе согласія собственника.

4157. Договоръ объ арендѣ скота, если не будетъ другаго условія, обнимаетъ весь принадлежащій къ инвентарю имѣнія дойный скотъ какъ то: коровъ овецъ и козъ, со включеніемъ и самцовъ, находящихся при стадѣ для приплода.

4158. Арендаторъ скота не имѣетъ права, безъ положительнаго на то согласія арендодателя, увеличивать число головъ взятаго имъ въ аренду стада иначе какъ только черезъ приплодъ.

4159. Арендная плата можетъ, согласно условію, вноситься или деньгами или натурою или тѣмъ и другимъ вмѣстѣ, и во всемъ прочемъ подлежитъ вполнѣ дѣйствію ст. 4033—4039.

4160. Обѣ стороны при договорѣ объ арендѣ скота взаимно обязываются заботиться о немъ, на томъ же основаніи какъ и при всякомъ другомъ договорѣ найма и аренды (ст. 4048—4051).

4161. Обязанности, возлагаемыя на арендодателя статьями 4053—4059, лежатъ на немъ и по договору объ отдачѣ въ аренду скота. Сверхъ того онъ долженъ давать арендатору и содержать въ надлежащей исправности нужныя для скота помѣщенія, лѣтомъ отводить ему необходимыя пастбища, зимою же доставлять, въ той мѣрѣ, въ какой требуется для стада здоровый кормъ.

4162. Арендаторъ долженъ пещись о присмотрѣ за скотомъ и о сбереженіи онаго, и нести сопряженныя съ симъ издержки.

4163. Арендаторъ пользуется отъ скота приплодомъ и молокомъ, а отъ овецъ и шерстью; навозъ же принадлежитъ арендодателю.

4164. Арендатору предоставляется также колоть и отчуждать скотъ, по колику отъ сего не уменьшается отданное въ аренду число головъ. Послѣднее должно быть сохраняемо постоянно въ полномъ количествѣ и потому выбывшія или сдѣлавшіяся негодными замѣняются изъ приплода, а въ собственность арендатора поступаетъ лишь выбывшій и сдѣлавшійся негоднымъ скотъ, равно какъ и остающійся изъ приплода, за пополненіемъ изъ онаго убыли.

4165. Приплодъ (ст. 4164) несчитается еще ничьею собственностію, пока не послѣдуетъ выдѣла изъ него на пополненіе нормальнаго числа головъ. По выдѣлѣ пріобрѣтаютъ въ собственность: арендодатель тотъ скотъ, которымъ будетъ замѣненъ выбывшій, а арендаторъ—остальной приплодъ. До тѣхъ же поръ послѣдній во всемъ своемъ составѣ остается на страхѣ арендатора.

4166. Страхъ убыли изъ нормальнаго состава стада, отъ старости, употребленія и незаразительныхъ болѣзней несетъ арендаторъ.

4167. Страхъ убыли отъ нестастныхъ случаевъ, какъ-то: скотскаго падежа, молніи, пожара, наводненія и т. п., падаетъ на арендодателя. Посему онъ обязанъ выбывшія такимъ образомъ головы, на сколько онѣ принадлежатъ къ нормальному числу, замѣнять другими одинаковой породы и того же достоинства, до выполненія чего арендаторъ можетъ требовать соразмѣрной сбавки арендной платы.

4168. Во всѣхъ прочихъ случаяхъ къ договорамъ объ арендѣ скота примѣняются содержащіяся въ ст. 4069, 4072—4074 и 4083 постановленія.

4169. По окончаніи аренды, арендаторъ обязанъ возвратить скотъ той же породы, въ томъ же числѣ и того же качества, какъ его получилъ; за недостающія же головы, кромѣ указанныхъ въ ст. 4167 случаевъ, онъ долженъ вознаградить арендодателя по рыночнымъ, стоявшимъ во время возвращенія цѣнамъ.

4170. Если скотъ сданъ арендатору по оцѣнкѣ, то прежде всего слѣдуетъ обратить вниманіе сдѣлана ли она была единствен-

но для опредѣленія по ней убытковъ отъ будущихъ поврежденій, или же для продажи стада съ правомъ обратной купли. Въ послѣднемъ случаѣ арендаторъ становится собственникомъ стада, несущимъ весь страхъ, и по окончаніи аренды долженъ возвратить таковое же по оцѣнкѣ его стоимости, или, въ замѣнъ, слѣдующую по оцѣнкѣ денежную сумму. При сомнѣніи, предполагается, что оцѣнка была сдѣлана не для продажи.

4171. Относительно продолженія и окончанія аренды скота дѣйствуютъ общія правила арендного договора (ст. 4103 и слѣд.).

Дозволено цензурою. Кіевъ, 7 Іюня 1874 года.

ВАЖНѢЙШІЯ ОПЕЧАТКИ.

Стран.	Строка.	НАПЕЧАТАНО.	СЛѢДУЕТЪ ЧИТАТЬ.
11	34	представляютъ	предоставляютъ
11	35	впередъ	впредь
25	1	числа	число
28	25	толко	только
31	23	вмѣтѣ	вмѣстѣ
42	16	нѣкотрыхъ	нѣкоторыхъ
—	—	арердатору	арендатору
—	22	принадлежащій	принадлежащія
45	10	п.	п.,
50	5	паслѣдователя	наслѣдодателя
52	2	наслѣдователемъ	наслѣдодателемъ
—	4	наслѣдователя	наслѣдодателя
—	5	наслѣдователь	наслѣдодатель
—	7-8	наслѣдователь	наслѣдодатель
—	9	наслѣдователю	наслѣдодателю
53	3	вліяніе	вліяніи
—	16	пунктомъ, в)	пунктомъ в),
54	37	составленное	составленныя
55	42	очуждателю	отчуждателю
56	11	подврездается	подтверждается
58	9	Догововъ	Договоръ
62	4	кресьянамъ	крестьянамъ
64	33	яакой	какой
71	23	падъ	надъ

Страница.	Строка.		
103	23	для зачета ремонтъ	для зачета въ ремонтъ
107	31	выражающемся	выражающимся
108	18	толко	только
113	17	земли	земли
117	23	Истребление вредныхъ животныхъ.	е) *Истребленіе вредныхъ животныхъ.*
118	8	Перенаемъ.	ж) *Перенаемъ.*
122	1	*Лѣса и кустарники.*	Лѣса и кустарники.
123	20	инвентарь.	инвентарь.
—	22	инвентарь	инвентари
128	7	очужденіе	отчужденіе
136	21	очужденія	отчужденія
140	26	представить	предоставить
142	28	чѣть	чѣмъ
146	15	упрочить	упростить
154	6	представить	предоставить
—	8	положится	положиться
—	23	заинтерисованными	заинтересованными
161	17	сопостановленію	сопоставленію
—	23	пишуть.	писать
162	2	вознагражденіе	вознагражденія
163	32	верѣчаются	встрѣчаются
172	23	взысканіи	взысканій
177	12	книгѣ	книгъ

Стран.	Строка.		
103	23	для зачета ремонтъ	для зачета въ ремонтъ
107	31	выражающемся	выражающимся
108	18	толко	только
115	17	землм	земли
117	23	Истребленiе вредныхъ животныхъ	е) *Истребленiе вредныхъ животныхъ.*
118	8	Перенаемъ.	ж) *Перенаемъ.*
122	1	*Лѣса и кустарники.*	Лѣса и кустарники.
125	20	инвентарь.	инвентари.
—	22	инвентарь	инвентари
128	7	очужденiе	отчужденiе
136	21	очуждении	отчужденiи
140	26	представить	предоставить
142	28	чѣтъ	чѣмъ
146	15	упрочить	упростить
154	6	представить	предоставить
—	8	положится	положиться
—	23	заинтерисованными	заинтересованными
161	17	сопостановленiю	сопоставленiю
—	23	лицомъ	лицамъ
162	2	вознагражденiе	вознагражденiя
165	32	верѣчаются	встрѣчаются
172	23	взысканiи	взысканiй
177	12	книгъ	книгъ

Стран.	*Строка.*		
103	23	для зачета ремонтъ	для зачета въ ремонтъ
107	31	выражающемся	выражающимся
108	18	толко	только
115	17	землм	земли
117	23	Истребленіе вредныхъ животныхъ.	е) *Истребленіе вредныхъ животныхъ.*
118	8	Перенаемъ.	ж) *Перенаемъ.*
122	1	*Лѣса и кустарники.*	Лѣса и кустарники.
125	20	инвентарь.	инвентари.
—	22	инвентарь	инвентари
128	7	очужденіе	отчужденіе
136	21	очужденіи	отчужденіи
140	26	представить	предоставить
142	28	чѣтъ	чѣмъ
146	15	упрочить	упростить
154	6	представить	предоставить
—	8	положится	положиться
—	23	заинтерисованными	заинтересованными
161	17	сопостановленію	сопоставленію
—	23	лицомъ	лицамъ
162	2	вознагражденіе	вознагражденія
165	32	верѣчаются	встрѣчаются
172	23	взысканіи	взысканій
177	12	книгѣ	книгъ

Цѣна 2 руб.